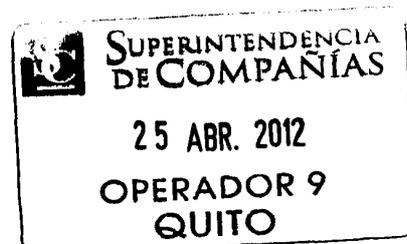


Quito, Abril 10 del 2012



INFORME DEL GERENTE GENERAL DE ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. A LOS ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.

Señores Accionistas:

Me permito hacerles conocer las labores correspondientes al ejercicio económico del 2011, por medio del presente informe de actividades.

1.- METAS OBJETIVOS Y OPERACIONES:

Las metas y objetivos propuestos para el año 2011, se cumplieron y se alcanzaron en la forma planificada y diseñada por la Gerencia. Las actividades y operaciones se han desarrollado normalmente, día a día la Gerencia trabaja incansablemente generando estrategias y buscando nuevos proyectos que le permitan lograr el crecimiento y consolidación de la Compañía en el mercado.

La Compañía ha cumplido con todas las normas legales, estatutarias y reglamentarias y con las resoluciones y disposiciones de las Juntas Generales de Accionistas cumpliendo con todas las normas y reglamentos vigentes y sus operaciones se respaldan por sus registros contables, aplicados correctamente todos los principios y normas de contabilidad por lo cual sus archivos se encuentran debidamente organizados y clasificados.

PROYECTO TIERRA ALTA

Este Proyecto esta ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, su construcción empezó en enero del 2007, consta de 4 Torres (A, B, C y D) de 10 Pisos cada una con 52 Departamentos 3 Subsuelos de Parqueaderos Club Privado Áreas Verdes Áreas Húmedas SPA Gimnasio El avance de la obra al 31 de diciembre del 2011 es del 90 % y hasta la fecha del 95 %.

PROYECTO JAPON

Este Proyecto esta ubicado en la calle Japón a la altura de la Clínica de la Mujer, de sobre el cual solamente está el Terreno adquirido en año 2005, actualmente la Compañía no tiene definido cuando empezar con el Proyecto, estando a la espera de la salida del Aeropuerto de Quito.

PROYECTO CITIMED

Este Proyecto esta ubicado en la Marina de Jesús junto al Meditropoli (Hospital Metropolitano), este Proyecto inició su ejecución en febrero del 2012, consistirá en un

Edificio de 6 Pisos 340 Consultorios Médicos su terminación esta la proyecta en 3 años aproximadamente.

PROYECTO ALTOPIANO

Este Proyecto esta ubicado en la calle Propuesta y Francisco Pita, se prevé construir 2 Torres de 10 Pisos para Departamentos, un pequeño Club, y salas de Cine. Este proyecto constituye el nuevo proyecto que incursiona la Compañía, estamos planificando este proyecto y esperamos su construcción para cuando se aprueben los planos, la aprobación de bajado de los cables de alta tensión y existan los recursos de acuerdo con los gastos y rentas de Citimed.

2.- SITUACION ECONOMICA FINANCIERA:

Activos Corrientes

Representan el 99 % del total de los activos y ascienden a US \$ 12'672.599,99

Los activos corrientes esta conformados principalmente por los Inventarios que representan el 85 % las Cuentas por Cobrar el 6%, el Efectivo 3 %, las Inversiones Temporales con el 2 % y los Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar que representan el 3 %.

En el año 2011 los activos corrientes disminuyeron en US \$ (298.075,01) que representa un decremento del 2 % en relación con el año 2010 debido a la facturación de departamentos vendidos en el 2011 en Tierralta y la adquisición del terreno en el sector del Bosque.

Activos No Corrientes

Les corresponde el valor de US \$ 124.903,88 y representan el 1% del total de los activos.

Los activos no corrientes esta representado por la Propiedad, Planta y Equipo

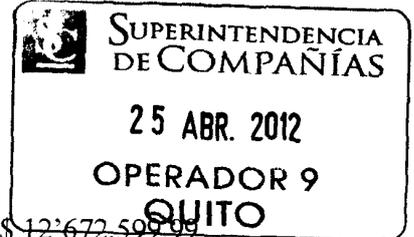
En el año 2011 los activos no corrientes disminuyeron US \$ (157.923,11) equivalentes al 56 % en relación con el año 2010.

Pasivo Corriente

El valor de US \$ 5'256.311,35 que representan el 41 % de los cuales los Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar representan el 41% donde están incluidos principalmente los Anticipos de los Clientes entregados a la Compañía Estos pasivos en el año 2011, tuvieron un incremento del 4 % US \$ 198.044,37 en relación con el año 2010.

Pasivo No Corriente

El valor de US \$ 5'601.303,07 representa el 44 % y constituyen los Préstamos



Accionistas. En el año 2011 hubo un decremento de US \$ 681.685,05 equivalente al 11% en relación con el año 2010.

Patrimonio

Está constituido por 5 Accionistas y por 1.000 acciones ordinarias y nominativas, que representan el 15 % del total de los Pasivos y Patrimonio. En el año 2011 se incremento en US \$ 424.520,70 equivalente al 28 % en relación con el año 2010.

Resultados

Las Ventas se incrementaron en el 9 % en el año 2011 en relación con las obtenidas en el año 2010 en US \$ 629.533,85; el Costo de Ventas aumento en US \$ 1'229.218,01 que representa un aumento del 24 % del determinado en el año 2010, la Utilidad Bruta en Ventas obtenida en el año 2011 ha disminuido en el 31 % de la obtenida en el año 2010, los Gastos de Operación (Administrativos y Ventas) disminuyeron en el 2 % de los obtenidos en el año 2010, los Otros Gastos (Ingresos) no Operacionales se incrementaron en el 2.347 % a los del año 2010. Cifras que nos permiten observar que el negocio es rentable considerando la fuerte competencia que existe con la Actividad de la Construcción, el resultado obtenido para este ejercicio económico ha sido positivo (Utilidad) US \$ 1'178.480.92 que representa el 15 % del total de los ingresos. A esta utilidad se le resta el 15 % Participación a Trabajadores y el 24 % del Impuesto a la Renta lo que da una Utilidad Neta de US \$ 760.500,27 cifra que la ponemos a su disposición.

Aplicación de índices financieros al balance general año 2011:

Liquidez Activo Corriente / Pasivo Corriente

| | | | |
|----------|---------------|--------------|------|
| Año 2011 | 12,672,599.99 | 5,256,311.35 | 2.41 |
|----------|---------------|--------------|------|

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de \$ 2.41

Prueba Acida Activo Corriente - Inventario/Pasivo Corriente

| | | | |
|----------|--------------|--------------|------|
| Año 2011 | 1,830,548.33 | 5,256,311.35 | 0.35 |
|----------|--------------|--------------|------|

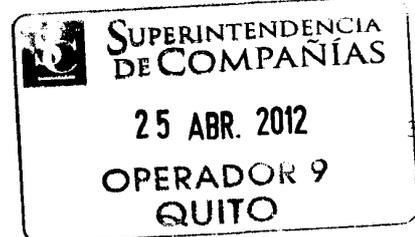
Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de forma inmediata \$ 0.35 para cubrir las obligaciones a corto plazo.

Capacidad de Endeudamiento

Deuda Total a Activos Totales = Total Pasivo / Total Activo

| | | | |
|----------|---------------|---------------|------|
| Año 2011 | 10,857,614.42 | 12,797,503.87 | 0.85 |
|----------|---------------|---------------|------|

Por cada Dólar que la empresa tiene en activos la empresa adeuda \$ 0.85 a los acreedores.



Control Interno

El Control Interno se extiende a todas las secciones de la Compañía y su mecanismo se sujeta a normas y requisitos de una acertada administración, los bienes de la Compañía y los que están bajo su responsabilidad se encuentran con las debidas seguridades y en adecuadas condiciones.

Generales

La compañía se encuentra al día con todas sus obligaciones Laborales, Municipales y Tributarias.

3.- RECOMENDACIONES DE LA GERENCIA

A efectos de obtener resultados positivos es necesario replantear algunas estrategias del negocio e incursionar en nuevos planes y proyectos conocer y estudiar nuevos sistemas especialmente para la comercialización o marketing que le permitan a la compañía crecer, mantenerse o mejorar. Sugiriendo que estos cambios y ajustes que resulten o se generen sean previstos en una nueva Planificación Estratégica

4.- CONCLUSIONES

Para concluir **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, ha desarrollado sus actividades apegándose estrictamente a todas las normas legales y reglamentarias dentro de los principios éticos que caracterizan todas nuestras acciones, cabe destacar el apoyo que se le ha dado a la Gerencia en su gestión por parte de los Accionistas de la Compañía, sin esto, la labor realizada no hubiese sido posible.

Atentamente


Ing. Andrés Álvarez B.
GERENTE GENERAL

