

Quito, Mayo 8 del 2013

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE ALVAREZ BRAVO  
CONSTRUCTORES S.A. A LOS ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

Señores Accionistas:

Por medio del presente informe de actividades, me permito hacerles conocer las labores correspondientes al ejercicio económico del 2012.

**1.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

Las metas y objetivos planteados para el año 2012, se cumplieron y se alcanzaron en la forma planificada y diseñada por la Gerencia.

**2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO**

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

**3.- INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO.**

Las actividades y operaciones se han desarrollado normalmente, día a día la Gerencia trabaja incasablemente generando estrategias y buscando nuevos proyectos que le permitan a la compañía desarrollarse en un entorno estable de crecimiento y consolidación en el mercado.

**PROYECTO TIERRA ALTA**

Este Proyecto está 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 Gimnasio. Este proyecto termino su construcción el 31 de mayo del 2012, y al 31 de diciembre del 2012 quedan 8 departamentos por vender.

Proyecto	Estado	Saldo Inicial 31-Dic-2011	Movimiento		Saldo Final 31-May-2012
			Adiciones	Retiros	
Tierralta	Obras en Proceso	5.982.486,10	171.797,12	6.154.283,22	-

### **PROYECTO TIERRA ALTA**

Proyecto	Estado	Saldo Inicial 31-Dic-2011	Movimiento		Saldo Final 31-Dic-2012
			Adiciones	Retiros	
Tierralta	Obras Terminadas	-	6.154.283,22	5.386.863,55	767.419,67

### **PROYECTO JAPON**

Este Proyecto está ubicado en la calle Japón a la altura de la Clínica de la Mujer, de este Proyecto esta solamente el Terreno adquirido en año 2007, aun no se decide el destino del terreno posible construcción a futuro.

Proyecto	Estado	Saldo Inicial 31-Dic-2011	Movimiento		Saldo Final 31-Dic-2012
			Adiciones	Retiros	
Japon	Obras en Proceso	1.192.466,01	147.358,39	-	1.339.824,40

### **PROYECTO CITIMED**

Este Proyecto está ubicado en la Marina de Jesús junto al Meditropoli (Hospital Metropolitano), este Proyecto inicia su ejecución en febrero del 2012, consistirá en un Edificio de 8 Pisos de Consultorios Médicos este proyecto se entregara en el año 2015. El avance de la obra al 31 de diciembre del 2012 es del 18%.

Proyecto	Estado	Saldo Inicial 31-Dic-2011	Movimiento		Saldo Final 31-Dic-2012
			Adiciones	Retiros	
Citimed	Obras en Proceso	1.964.624,44	3.226.924,74		5.191.549,18

### **PROYECTO ALTOPIANO**

Este Proyecto está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, este terreno fue adquirido en el año 2011, se está haciendo estudios para realizar un nuevo proyecto a futuro.

Proyecto	Estado	Saldo Inicial 31-Dic-2011	Movimiento		Saldo Final 31-Dic-2012
			Adiciones	Retiros	
Altopiano	Obras en Proceso	1.702.475,10	49.898,90		1.752.374,00

### **Nuevas Políticas Contables**

Los terrenos se deberán mantener como inventarios por un periodo máximo de 9 años; si durante este tiempo no se construyeron por algún motivo en particular, se someterá mediante Junta General de Accionistas su destino.

Se consideran como activos fijos todas las compras superiores a US\$2.000,00 que tendrán una vida útil mayor a un año, por lo que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, se reajustaron mediante revisión.

### **Aumento de Capital**

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre del 2011, ante el Doctor Jorge Machado Cevallos Notario Primero del cantón Quito, la compañía aumenta su capital suscrito de US \$ 1.000,00 a US \$ 50.000,00, la fijación del capital autorizado en US \$ 100.000,00 y reforma de los estatutos de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.** Mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.12.000010 de fecha 3 de enero del 2012, la Superintendencia de Compañías aprueba el aumento de capital fijación del capital autorizado y reforma de los estatutos y con fecha 18 de enero del 2012 es inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito.

### **Cumplimiento Ley Laboral, Tributaria y Municipal**

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

## **4.- SITUACION ECONOMICA FINANCIERA:**

### **Activos Corrientes**

Representan el 98.66% del total de los activos y ascienden a US \$ 11'151.409,55

Los activos corrientes esta conformados principalmente por los Inventarios (obras en proceso y obras terminadas) que representan el 80.08 %, el Efectivo es del 6.95%, las Inversiones Corrientes con el 8.16 % y los Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar que representan el 3.47 %.

En el año 2012 los activos corrientes disminuyeron en US \$ (1'413.117,38) que representa un decremento del 11.25 % en relación con el año 2011.

### **Activos No Corrientes**

Ascienden al valor de US \$ 151.739,26 y representan el 1.34% del total de los activos.

Los activos no corrientes constituyen la Propiedad, Planta y Equipo

En el año 2012 los activos no corrientes aumentaron US \$ 72.073,98 equivalentes al 90 % en relación con el año 2011.

### **Pasivo Corriente**

El valor de US \$ 850.206,06 que representan el 7.52 % de los cuales las Cuentas por Pagar Proveedores representan el 0.19% Beneficios Sociales el 1.28% Obligaciones Fiscales el 0.49 % y anticipos de clientes corto plazo 5.56%. Estos pasivos en el año 2012, disminuyeron en el 81 % US \$ (3'523.674,11) en relación con el año 2011.

### **Pasivo No Corriente**

El valor de US \$ 9'158.482,52 representa el 81.03 % con respecto del total de Pasivo y Patrimonio, constituyen los Préstamos Accionistas con el 49.39 % Anticipos de los Clientes L/P entregados a la Compañía el 31.24% y Provisión Jubilación Patronal y Desahucio el 0.40% En el año 2012, estos pasivos se disminuyeron en US \$ (2'758.014,33) equivalente al 37,00 % en relación con el año 2011.

### **Patrimonio**

Está constituido por 5 Accionistas y por 50.000 acciones ordinarias y nominativas, que representan el 11.45 % del total de los Pasivos y Patrimonio. En el año 2012 se disminuye en el valor neto de US \$ 575.383,62 equivalente al 31.00 % en relación con el año 2011.

### **Resultados**

Las Ventas disminuyeron en 16.36 % en el año 2012 en relación con las obtenidas en el año 2011 en US \$ (1'264.514,70) debido a que son los últimos departamentos por vender ya que actualmente estamos realizando la construcción del proyecto Citimed, del cual se espera obtener un rendimiento a futuro, el Costo de Ventas existe un decremento de US \$ (970.715,46) que representa un 15.27 % del determinado en el año 2011, la Utilidad Bruta en Ventas obtenida en el año 2012 se disminuye el 21.39 % de la obtenida en el año 2011, con el proyecto Citimed en construcción, los Gastos de Operación (Administrativos y Ventas) se incrementan en el 31.06 % de los obtenidos en el año 2011, los Otros Gastos (Ingresos) no Operacionales disminuyen en 123 % a los obtenidos en el año 2011. 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 \$ 796.033.83 que representa el 12.31 % del total de los ingresos. A esta utilidad se le resta el 15 % Participación a Trabajadores y el 23 % del Impuesto a la Renta lo que da una Utilidad Neta de US \$ 516.586,79 cifra que la ponemos a su disposición.

### **Aplicación de índices financieros al balance general año 2012 y 2011:**

#### **Liquidez Activo Corriente / Pasivo Corriente**

Año 2012	11.151.409,55	850.206,06	13,12
Año 2011	12.564.526,93	4.373.880,17	2,87

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de \$ 13,12 y 2,87

#### **Prueba Acida Activo Corriente - Inventario/Pasivo Corriente**

Año 2012	2.100.242,30	850.206,06	2,47
Año 2011	1.722.475,28	4.373.880,17	0,39

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de forma inmediata \$ 2.47 y 0.39 para cubrir las obligaciones a corto plazo.

### **Capacidad de Endeudamiento**

Deuda Total a Activos Totales = Total Pasivo / Total Activo

Año 2012	10.008.688,58	11.303.148,81	0,89
Año 2011	10.774.348,36	12.644.192,21	0,85

Por cada Dólar que la empresa tiene en activos la empresa adeuda \$ 0.89 y 0.85a 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.

Además hemos implementado controles y políticas de Seguridad Industrial y Medio Ambiente, Medicina Ocupacional, y procedimientos para la Unidad de Análisis Financiero (UAF)

### **5.- RECOMENDACIONES DE LA GERENCIA**

A efectos de obtener resultados positivos es necesario asegurar la construcción y venta del proyecto Citimed que actualmente es la base del negocio de la compañía, listos para incursionar en estrategias del negocio, 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

### **6.- 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**