

Quito, Marzo 30 del 2014

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. A LOS ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

Señores Accionistas:

Por medio del presente informe de actividades, me permito hacerles conocer las labores correspondientes al ejercicio económico del 2013.

1.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Las metas y objetivos planteados para el año 2013, 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, la empresa se encuentra principalmente enfocada en la construcción y venta del Proyecto Citimed, sin embargo, las medidas tomadas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones pueden afectar a futuro las operaciones normales del negocio. Estas medidas potencialmente pueden desacelerar la actividad de la industria de la construcción así como pueden impactar financieramente sus operaciones ya que son requerimientos que le hacen compleja a la actividad, volviéndola más voluminosa, más laboriosa y con más trámites administrativos y por lo tanto más costosa. El área de la construcción además se verá afectada por un manejo burocrático y a un potencial incremento de precios. Esta situación eventualmente también puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia.

Entre dichas medidas están las siguientes:

1. El anticipo del comprador de vivienda ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su proyecto es viable. Así lo estableció, vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto, las constructoras deben conformar "encargos fiduciarios" o "fideicomisos".



2. Otras exigencias incluyen: Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.
3. La Declaratoria de Propiedad Horizontal se activará desde que se emita el certificado de conformidad de finalización de la construcción por parte del Municipio.
4. Previamente a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal también será necesario la obtención del permiso de ocupación que otorga el Cuerpo de Bomberos.
5. Desde octubre del 2013 el Municipio de Quito tiene nuevas normas en cuanto a la aprobación de planos que requieren la conformidad de una Unidad Colaboradora. Esta Unidad fue designada al Colegio de Arquitectos del Ecuador. Este trámite de aprobación toma bastante tiempo obtenerlo llegando en ocasiones a tomar tres meses y más, para su aprobación.
6. El gobierno también decreto el requerimiento de un certificado de categorización de impacto ambiental y estudios de tráfico para proyectos de 10.000 metros cuadrados en adelante, que requieren obtener una ficha de aprobación que obtenerla puede alcanzar alrededor de tres meses de tiempo. Sin dicha ficha ambiental no se puede realizar los planos.
7. Los procesos de trámites bancarios (tanto de bancos privados como el Banco del IESS) para obtener créditos de vivienda u oficina, debido a la tramitología que tiene que hacerse en los municipios, toma de tres meses a un año su aprobación lo que afecta a la operación y eficiencia de la construcción.

Estos eventos ocurridos a finales del 2013 y principios del 2014 están siendo evaluados para ajustar las operaciones a las nuevas circunstancias.

Durante el año 2013 la empresa continuó sus actividades de construcción y presentó el siguiente movimiento:

2013

PRODUCCION EN PROCESO

1) PROYECTO JAPON

Saldo inicial 1 enero 2013	1,339,824
Adiciones a produccion en proceso 2013	2,629
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2013	<u>1,342,453</u>

2) PROYECTO CITIMED

Saldo inicial 1 enero 2013	5,191,549
Adiciones a produccion en proceso 2013	6,194,997
Saldo de produccion proceso diciembre 31 del 2013	<u>11,386,547</u>

3) PROYECTO ALTOPIANO

Saldo inicial 1 enero 2013	1,752,374
Adiciones a produccion en proceso 2013	1,491
Saldo de produccion proceso diciembre 31 del 2013	<u>1,753,865</u>

PRODUCTO TERMINADO

TIERRALTA

Tranferencia a edificio terminado en el año 2012	6,154,283
Ventas año 2012	<u>(5,386,864)</u>
Saldo inicial 1 enero 2013	767,420
Ventas	<u>(765,729)</u>
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>1,691</u>

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 99.16 % del total de los activos y ascienden a US \$ 16'373.960,80

Los activos corrientes esta conformados principalmente por los Inventarios (obras en proceso y obras terminadas) que representan el 88.46 %, el Efectivo e inversiones es el 9.56%, y los Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar que representan el 1.98 %.

Activos No Corrientes

Ascienden al valor de US \$ 138.359,50 y representan el 0.84% del total de los activos.

Los activos no corrientes constituyen la Propiedad, Planta y Equipo

Pasivo Corriente

El valor de US \$ 137.324,38 que representan el 0.84 % de los cuales las Cuentas por Pagar Proveedores representan el 4.67% Obligaciones con los empleados el 48.18% Obligaciones Fiscales el 46.31%.

Pasivo No Corriente

El valor de US \$ 16'120.538.24 representa el 99.92%; constituyen los Préstamos Accionistas con el 53.77 % Anticipos de los Clientes L/P entregados a la Compañía el 45.92% y Provisión Jubilación Patronal y Desahucio el 0.31%.

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.

Resultados

Las Ventas obtenidas en el año 2013 en US \$ 1'143.416,64, el Costo de Ventas de US \$ (765.728,89), el resultado obtenido para este ejercicio económico ha sido positivo (Utilidad) US \$377.687,75. A esta utilidad se le resta el 15 % Participación a Trabajadores y el 22 % del Impuesto a la Renta lo que da una Utilidad Neta de US \$ 237.084,51 cifra que la ponemos a su disposición y se recomienda mantenerlas en utilidades retenidas hasta que la junta disponga sobre las mismas.

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 y control, adicional a los asesores externos exigidos por ley, la empresa cuenta la empresa Tributum que revisa y asesora a la Compañía en el área tributaria y legal para un mejor control de los bienes de la Compañía y los que están bajo su responsabilidad.

5.- RECOMENDACIONES DE LA GERENCIA

Debido a la dimensión del actual proyecto en construcción Citimed, se recomienda en este año que la empresa de prioridad a este proyecto, adicionalmente 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 tomar en cuenta las nuevas medidas gubernamentales que afectarán a futuro el área de construcción según se explica en la nota 3 y 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