

INFORME DE COMISARIO

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Quito, 23 de abril del 2014

A los señores Accionistas de
ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
Presente.-

Señores accionistas

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de ALBRA Constructores S.A., me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2013.

1. Debo informar que los Administradores de la Compañía, han cumplido con las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas, así como con las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de la empresa.

2. Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes y contenidas en la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian adecuadamente.

3. Se han revisado los procedimientos de control interno de la Compañía, los mismos que en los aspectos importantes son adecuados, y ayudan a la Administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros así como un adecuado manejo operacional de la empresa.

4. En el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre del 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicó la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías". Para lo cual ALBRA Constructores S.A., en cumplimiento de la Resolución antes mencionada a la fecha de emisión del presente informe ha nombrado un oficial de cumplimiento y ha elaborado el manual de cumplimiento.

5. En el Registro Oficial No. 146 del 18 de diciembre del 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicó la Resolución No. SC.DSC.G.13.014 sobre el "Reglamento de funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividades Inmobiliarias", la misma que fue reformada en el mes de febrero del 2014 mediante la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.002. Con relación al Reglamento antes mencionado la Administración de la Compañía se encuentra evaluando los impactos que esta tendrá sobre los estados financieros de ALBRA Constructores S.A., durante el año 2014.

6. La Compañía al 31 de diciembre del 2013 culminó la construcción de su principal proyecto inmobiliario denominado "Edificio Almagro Plaza" y mantiene inventarios de producto terminado (unidades inmobiliarias para la venta) por US\$. 6.634.809. Además durante el año 2013 la Compañía vendió unidades inmobiliarias del mencionado proyecto por US\$. 3.091.369.

7. Al cierre del año 2013 la Compañía mantiene anticipos recibidos de clientes para el proyecto inmobiliario "Edificio Almagro Plaza" por un valor de US\$. 3.850.396.

En cuanto a los estados financieros de la Compañía se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2013 y 2012, de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

(Ver página siguiente)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		2013	2012
Activos corrientes			
Activo y equivalentes de efectivo	639,917	1,069,411	
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	189,702	398,344	
Inventarios	7,107,541	6,759,679	
	<u>7,937,160</u>	<u>8,227,434</u>	
Activos no corrientes			
ACTIVOS FIJOS	48,497	73,468	
Total Activos	<u>7,985,657</u>	<u>8,300,902</u>	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	326,415	167,328	
Préstamo accionistas	876,000	1,876,000	
Provisiones sociales e impuestos	935,634	570,146	
Anticipo de clientes	3,858,015	4,492,529	
	<u>5,996,064</u>	<u>7,106,003</u>	
Pasivos no corrientes			
Beneficios definidos	28,534	28,534	
Total Pasivos	<u>6,024,598</u>	<u>7,134,537</u>	
Patrimonio	1,961,059	1,166,365	
Total Pasivo y Patrimonio	<u>7,985,657</u>	<u>8,300,902</u>	

(Ver página siguiente)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Ingresos	6,760,382	4,460,649
Costo de ventas	(3,432,135)	(2,375,176)
Utilidad bruta	3,328,247	2,085,473
Gastos operativos	(350,425)	(244,848)
Utilidad operacional	2,977,822	1,840,625
Gastos financieros, neto	(122,570)	(138,490)
Otros ingresos (egresos), neto	(6,336)	(3,247)
Utilidad antes de participación	2,848,916	1,698,888
trabajadores e impuesto a la renta		
Participación trabajadores	(427,337)	(254,833)
Impuesto a la renta	(535,520)	(332,950)
Resultado integral del año	1,886,059	1,111,105

B) PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS

	2013	2012
Activos corrientes vs pasivos corrientes	1.32	1.16
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	0.14	0.21
Pasivos totales vs activos totales	0.75	0.86
Activos totales vs patrimonio	4.07	7.12
Utilidad neta vs activos totales	0.24	0.13
Utilidad neta vs ventas netas	0.28	0.25
Utilidad neta vs patrimonio	0.96	0.95

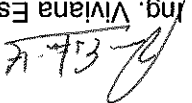
De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2013 presenta un importante incremento en la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 67,69% con relación al año 2012. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Incremento de ingresos del 51,56% con relación al año 2012.
- Incremento de costos y gastos del 41,63% con relación al año 2012.
- Incremento de la utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta del 67,69% con relación al año 2012.
- Decremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 40,16% con relación al año 2012.
- Decremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 52% con relación al año 2012.
- Decremento de préstamos de accionistas del 53% (representa un pago de US\$. 1.000.000) con relación al año 2012.
- Decremento de anticipos recibidos de clientes del 14,12% (representa un incremento de US\$. 634.514) con relación al año 2012.

En conclusión las cifras presentadas en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultados Integrales, deben leerse a la luz de las circunstancias mencionadas anteriormente, considerando que los mismos presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía, y los resultados de sus operaciones al 31 de diciembre del 2013.

Agradezco a la Administración por su colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,


Ing. Viviana Estévez
Comisario