

Quito, Marzo 28 del 2012

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

Señores Accionistas:

Por medio del presente informe de actividades, me permito hacerles conocer las labores correspondientes al Ejercicio Económico del 2011.

1.- METAS OBJETIVOS Y OPERACIONES:

Las metas y objetivos planteados por la Gerencia se cumplieron satisfactoriamente las actividades y operaciones se realizaron normalmente, tomando en cuenta la fuerte competencia que tiene la actividad de la construcción manteniéndose en un desarrollo moderado y tecnológico en relación con sus necesidades de crecimiento y proyección; Por lo cual día a día la Gerencia busca nuevas estrategias y proyectos que le permitan afianzarse, mantenerse y consolidarse 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 Albra:

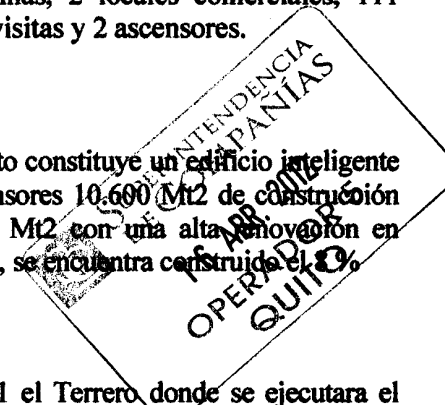
Proyecto iniciado en mayo del 2009 y se termino su construcción en abril del 2011 y en julio del 2011 se liquido del Inventario en Proceso y se transfirió como Obras Terminada (hasta poder concluir con los tramites legales escrituras). Este proyecto está compuesto por 8 pisos 3 subsuelos 72 oficinas, 2 locales comerciales, 111 parqueaderos de propietarios y 27 parqueaderos de visitas y 2 ascensores.

Proyecto Almagro Plaza:

Iniciado en el mes de septiembre del 2011, el proyecto constituye un edificio inteligente estructura sismo resistente control de acceso 4 ascensores 10.600 M² de construcción 12 pisos y 4 subsuelos, oficinas de lujo desde 33 M² con una alta renovación en decoración, Proyecto que al 31 de diciembre del 2011, se encuentra construido el 10%.

Proyecto Batan:

La compañía adquirió en el mes de junio del 2011 el Terrero donde se ejecutara el nuevo proyecto de vivienda denominado el Batan, obra que esta proyectado finalizarla en el año 2012.



2.- SITUACION ECONOMICA FINANCIERA:

Activos

Los activos corrientes representan el 99% y los no corrientes el 1% del total de los activos

Los activos corrientes ascienden a US \$ 7'375.288,67 dentro de los cuales los inventario representan el 83 % los Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar representan el 10 % el Efectivo 6 % en el año 2011 los activos corrientes se incrementaron en US \$ 1'297.068,18 equivalentes al 21 % en relación con el año 2010.

El valor de US \$ 55.855,86 que corresponden a los activos no corrientes esta representado por la propiedad planta y equipo y los activos diferidos. En el año 2011 los activos no corrientes disminuyeron US \$ (115.221,13) equivalentes al 67 % en relación con el año 2010.

Pasivos

El valor de los pasivos corrientes son de US \$ 2'384.051,39 que representan el 32 % de los cuales las préstamos accionistas constituyen el 23 % las obligaciones fiscales el 3% los gastos acumulados y otras cuentas por pagar el 2 % y las cuentas por pagar proveedores 1 %. Estos pasivos en el año 2011, tuvieron un decremento del 4 % US \$ 95.753,24 en relación con el año 2010. El valor de los pasivos no corrientes ascienden a US \$ 3'954.682,57 que representan el 53 % principalmente constituye los anticipos de los clientes. Los Pasivos No Corrientes aumentaron en un 15 % US \$ 511.643,01 en relación con el año 2010.

Patrimonio

Está constituido por 5 Accionistas y por 50.000 acciones ordinarias y nominativas, que representan el 15% del total de los pasivos y patrimonio. En el año 2011 se incremento en US \$ 704.036,81 equivalente al 181 % en relación con el año 2010.

Resultados

Las ventas se incrementaron en el año 2011 en el 30 % de las obtenidas en el año 2010, en cambio el costo de ventas disminuyo en un 4 % del determinado en el año 2010, en este año se genero una utilidad bruta en ventas del 81% Los gastos de operación (Administrativos y Ventas) se incrementaron en el 59 % de los obtenidos en el año 2010, lo cual han generado una utilidad operacional del 85% Otros gastos (ingresos) no operacionales disminuyeron en el 25 % en relación con el año 2010. Cifras que nos permiten observar que el negocio es rentable el resultado obtenido por este ejercicio económico ha sido positivo (Utilidad) US \$ 1'087.919,44 que representa el 121 % mas del obtenido en el año 2010. 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 \$ 704.036,81 cifra que la ponemos a su disposición.

Aplicación de índices financieros al balance general año 2011:

Liquidez Activo Corriente / Pasivo Corriente

Año 2011	7,375,288.67	2,384,051.39	3.09
----------	--------------	--------------	------

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de \$ 3.09

Prueba Acida Activo Corriente - Inventario/Pasivo Corriente

Año 2011	1,214,733.81	2,384,051.39	0.51
----------	--------------	--------------	------

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de forma inmediata \$ 0.51 para cubrir las obligaciones a corto plazo.

Capacidad de Endeudamiento

Deuda Total a Activos Totales = Total Pasivo / Total Activo

Año 2011	6,338,733.96	7,431,144.53	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.

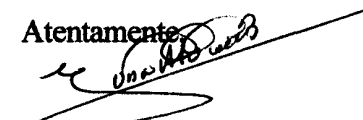
3.- RECOMENDACIONES DE LA GERENCIA

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 **ALBRA 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



Arq. Iván Álvarez
GERENTE GENERAL

