

Quito, 23 de abril del 2014

A los señores Accionistas de
EDIFALVA S.A.
Presente.-

Señores accionistas

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de EDIFALVA 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 EDIFALVA 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 está tendrá sobre los estados financieros de EDIFALVA S.A., durante el año 2014.
6. La Compañía al 31 de diciembre del 2013 mantiene inventarios de obras en curso de los proyectos denominados "Shyris Center" y "Bromelias" por un valor de US\$. 3.961.925 y US\$. 459.510 respectivamente.
7. Al cierre del año 2013 la Compañía mantiene anticipos recibidos de clientes para los proyectos "Ankara", "Mira" y "Livenza" por un valor de US\$. 1.058.080.

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)

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

ACTIVOS	2013	2012
<u>Activos corrientes</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,024	631,846
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	146,382	148,343
Inventarios	5,298,454	4,090,935
	<u>5,467,860</u>	<u>4,871,124</u>
 Total Activos	 <u>5,467,860</u>	 <u>4,871,124</u>
 PASIVOS Y PATRIMONIO		
<u>Pasivos corrientes</u>		
Cuentas por pagar proveedores	9,383	24,276
Préstamo accionistas	3,499,154	2,183,263
Provisiones sociales e impuestos	80,293	68,969
	<u>3,588,830</u>	<u>2,276,508</u>
 <u>Pasivos no corrientes</u>		
Anticipo de clientes	1,058,079	1,983,501
Beneficios definidos	6,838	7,176
	<u>1,064,917</u>	<u>1,990,677</u>
 Total Pasivos	 <u>4,653,747</u>	 <u>4,267,185</u>
 Patrimonio	 814,113	 603,939
Total Pasivo y Patrimonio	<u>5,467,860</u>	<u>4,871,124</u>

(Ver página siguiente)

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos	1,306,219	1,605,868
Costo de ventas	<u>(978,644)</u>	<u>(1,263,465)</u>
Utilidad bruta	327,575	342,403
Gastos operativos	<u>(10,410)</u>	<u>(54,669)</u>
Utilidad operacional	317,165	287,734
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	317,165	287,734
Participación trabajadores	(47,575)	(43,160)
Impuesto a la renta	(59,416)	(56,581)
Resultado integral del año	<u>210,174</u>	<u>187,993</u>

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos corrientes vs pasivos corrientes	1.52	2.14
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	0.05	0.34
Pasivos totales vs activos totales	0.85	0.88
Activos totales vs patrimonio	6.72	8.07
Utilidad neta vs activos totales	0.04	0.04
Utilidad neta vs ventas netas	0.16	0.12
Utilidad neta vs patrimonio	0.26	0.31

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 incremento en la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 10.23% con relación al año 2012. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Decremento de ingresos del 18.66% con relación al año 2012.
- Decremento de costos y gastos del 24.97% con relación al año 2012.
- Incremento de la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 10.23% con relación al año 2012.
- Decremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 96.36% con relación al año 2012.
- Decremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 1.32% con relación al año 2012.
- Incremento de préstamos de accionistas del 60.27% (representa nuevos préstamos por US\$. 1.315.891) con relación al año 2012.
- Decremento de anticipos recibidos de clientes del 46.66% (representa un decremento de US\$. 925.422) 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