INFORME DE COMISARIO

EDIFALVA S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Quito, 23 de marzo del 2015

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 2014.

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. La Compañía al 31 de diciembre del 2014 concluyó la construcción de los proyectos inmobiliarios denominados "Shyris Center" y "Bromelias". Adicionalmente durante el año 2014 la Administración de la Compañía tomó la decisión de transferir las unidades inmobiliarias terminadas como parte de las Propiedades y Equipos, con el fin de cambiar sus actividades habituales de construcción a inmobiliarias.

5. Al cierre del año 2014 la Compañía mantiene préstamos de accionistas por un valor de US$. 3.450.253.

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 2014.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2014 y 2013, 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 2014 Y 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	**2014**	**2013**
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	45.798	23.024
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	29.368	146.382
Inventarios	-	5.298.454
	75.166	5.467.860
PROPIEDADES Y EQUIPOS	4.855.216	-
Total Activos	4.930.382	5.467.860
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores	32.814	9.383
Préstamo accionistas	3.450.253	3.499.154
Provisiones sociales e impuestos	155.545	80.293
	3.638.612	3.588.830
Pasivos no corrientes		
Anticipo de clientes	4.000	1.058.079
Beneficios definidos	6.839	6.838
	10.839	1.064.917
Total Pasivos	3.649.451	4.653.747
Patrimonio	1.280.931	814.113
Total Pasivo y Patrimonio	4.930.382	5.467.860

(Ver página siguiente)

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2014	2013
Ingresos	2.306.185	1.306.219
Costo de ventas	(1.318.142)	(978.644)
Utilidad bruta	988.043	327.575
Gastos operativos	(283.852)	(10.410)
Utilidad operacional	704.191	317.165
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	704.191	317.165
Participación trabajadores	(105.629)	(47.575)
Impuesto a la renta	(131.744)	(59.416)
Resultado integral del año	466.818	210.174

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

	2014	2013
Activos corrientes vs pasivos corrientes	0,02	1,52
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	0,02	0,05
Pasivos totales vs activos totales	0,74	0,85
Activos totales vs patrimonio	3,85	6,72
Utilidad neta vs activos totales	0,09	0,04
Utilidad neta vs ventas netas	0,20	0,16
Utilidad neta vs patrimonio	0,36	0,26

De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2014 presenta un incremento en la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 122.03% con relación al año 2013. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Incremento de ingresos del 76.55% con relación al año 2013.
- Incremento de costos y gastos del 61.97% con relación al año 2013.
- Incremento de la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 122.03% con relación al año 2013.
- Incremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 98.91% con relación al año 2013.
- Decremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 79.94% con relación al año 2013.
- Incremento del 100% de las Propiedades y Equipos, con relación al año 2013.
- Incremento de préstamos de accionistas del 1.40% (representa nuevos préstamos por US$. 48.901) con relación al año 2013.
- Decremento de anticipos recibidos de clientes del 99.62% (representa un decremento de US$. 1.054.079) con relación al año 2013.

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 2014.

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

Atentamente,

Ing. Viviana Estévez
Comisario