Quito, 20 de marzo del 2016

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 2015.

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. En el año 2015 la empresa opera completamente como Inmobiliaria mediante el arrendamiento de sus oficinas.

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 2015.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2015 y 2014, 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 2015 Y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	**2015**	**2014**
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	276.675	45.798
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	209.754	29.368
	486.429	75.166
PROPIEDADES Y EQUIPOS	4.608.341	4.855.216
Total Activos	5.094.770	4.930.382
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores	32.205	32.814
Provisiones sociales e impuestos	99.423	155.545
	131.628	188.359
Pasivos no corrientes		
Préstamo accionistas	3.070.253	3.450.253
Anticipo de clientes	4.000	4.000
Beneficios definidos		6.839
	3.074.253	3.461.092
Total Pasivos	3.205.881	3.649.451
Patrimonio	1.888.889	1.280.931
Total Pasivo y Patrimonio	5.094.770	4.930.382
	-	-

(Ver página siguiente)

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2015	2014
Ingresos	1.055.446	2.306.185
Costo de ventas	(246.875)	(1.318.142)
Utilidad bruta	808.571	988.043
Gastos operativos	(30.999)	(283.852)
Otros gastos (ingresos), nteto	2.045	-
Utilidad operacional	779.617	704.191
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	779.617	704.191
Participación trabajadores	-	(105.629)
Impuesto a la renta	(171.659)	(131.744)
Resultado integral del año	607.958	466.818

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

	2015	2014
Activos corrientes vs pasivos corrientes	3,70	0,02
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	3,70	0,02
Pasivos totales vs activos totales	0,63	0,74
Activos totales vs patrimonio	2,70	3,85
Utilidad neta vs activos totales	0,12	0,09
Utilidad neta vs ventas netas	0,58	0,20
Utilidad neta vs patrimonio	0,32	0,36

De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Decremento de ingresos del 54.23% con relación al año 2014.
- Incremento de costos y gastos del 82.65% con relación al año 2014.
- Incremento de la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 10.71% con relación al año 2014.
- Incremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 504.12% con relación al año 2014.
- Incremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 614.23% con relación al año 2014.

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 2015.

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

Atentamente,

Ing. Viviana Estévez
Comisario