

Quito, Abril 5 del 2012

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE EDIFALVA 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 han desarrollado en la forma prevista, debido a que el entorno en que se ha desenvuelto la Compañía ha sido estable y favorable para la realización de sus actividades. Se han estructurado líneas de coordinación entre las áreas Administrativas, Financiera, Técnica y Comercialización de tal manera que **EDIFALVA S.A.**, se mantenga en desarrollo y crecimiento de acuerdo a sus necesidades lográndose que nuestra Compañía pueda posicionarse y competir en el mercado nacional como en el internacional bajo un esquema de sana y leal competencia y de un minucioso y riguroso control de calidad,

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.

**Edificio Ankara:**

Su construcción se inicio en agosto del 2008, se la termino en abril del 2010, en este proyecto aun quedan unidades por vender. (2012)

**Edificio Mira:**

Este proyecto se inicio en el mes de octubre del 2009, termino su construcción en el mes de junio del 2011, de este proyecto aun quedan unidades por vender. (2012).

**Edificio Livenza:**

Este proyecto inicio su construcción en abril del 2010, entregado en diciembre del 2011, inicio su facturación en enero del 2012 debido a la entrega tardía de la declaratoria.

**Edificio Shyris Center:**

Constituye en el nuevo proyecto que va a desarrollar la compañía, el cual se ha iniciado con la compra del terreno.



## 2.- SITUACION ECONOMICA FINANCIERA:

### Activos

Los activos corrientes representan el 99.96% y los no corrientes el 0.04% del total de los activos

Los activos corrientes ascienden a US \$ 4'561.216,19 dentro de los cuales los Inventarios representan el 94.04 % el Efectivo el 4.99 % y los Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar representan el 0.93 % en el año 2011 los activos corrientes se incrementaron en US \$ 609.038,37 que representan un crecimiento del 15 % en relación con el año 2010.

El valor de US \$ 1.610,92 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 \$ (5.206,51) equivalentes al 76 % en relación con el año 2010.

### Pasivos

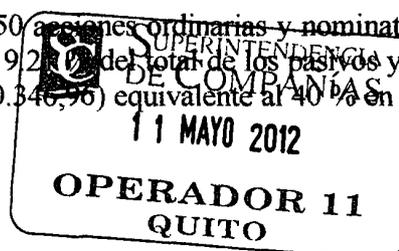
El valor de los pasivos son de US \$ 4'142.572,72 que representan el 90.79 % de los cuales los Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar representan el 67.98 % donde están incluidos principalmente los Anticipos de los Clientes entregados a la Compañía los Préstamos Accionistas representan el 22.81 %. Estos pasivos en el año 2011, tuvieron un incremento del 27 % US \$ 884.178,82 en relación con el año 2010.

### Patrimonio

Está constituido por 5 Accionistas y por 50 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.000 dólares cada una, que representan el 9,28 % del total de los pasivos y patrimonio. En el año 2011 se disminuyo en US \$ (280.346,96) equivalente al 40 % en relación con el año 2010.

### Resultados

Las Ventas se incrementaron en el año 2011 en el 34 % en US \$ 1'090.105,37 de las obtenidas en el año 2010, el Costo de Ventas disminuyo en US \$ (582.384,68) que representa un decremento del 28 % del determinado en el año 2010, la Utilidad Bruta en Ventas obtenida en el año 2011 se ha incrementado el 46 % de la obtenida en el año 2010, los Gastos de Operación (Administrativos y Ventas) se produjo un decremento del 31 % de los obtenidos en el año 2010, los Otros Gastos (Ingresos) no Operacionales se incrementaron en el 100 % a los del año 2010. el resultado obtenido para este ejercicio económico ha sido positivo (Utilidad) US \$ 533.795.17 que representa 25 % del total de los ingresos. 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 \$ 345.254,39 cifra que la ponemos a su disposición.



**Aplicación de índices financieros al balance general año 2011:**

<b>Liquidez</b>	<b>Activo Corriente / Pasivo Corriente</b>		
Año 2011	4,561,216.19	4,142,572.72	1.10

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de \$ 1.10

<b>Prueba Acida</b>	<b>Activo Corriente - Inventario/Pasivo Corriente</b>		
Año 2011	270,220.96	4,142,572.72	0.07

Por cada Dólar que la empresa adeuda a corto plazo dispone de forma inmediata \$ 0.07 para cubrir las obligaciones a corto plazo.

**Capacidad de Endeudamiento**

Deuda Total a Activos Totales = Total Pasivo / Total Activo

Año 2011	4,142,572.72	4,562,827.11	0.91
----------	--------------	--------------	------

Por cada Dólar que la empresa tiene en activos, la empresa adeuda \$ 0.91 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.

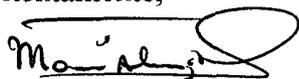
**3.- RECOMENDACIONES DE LA GERENCIA**

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 **EDIFALVA 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,



Sr. Mauricio Álvarez  
**GERENTE GENERAL**

