INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los señores miembros del Directorio y Accionistas de **IMPROINMUEBLES S.A.**

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre del 2012 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha, para dar cumplimiento a las disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Para efectuar dicha revisión se utilizaron normas de auditoria generalmente aceptadas con el objeto de obtener certeza razonable para detectar si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas.

1. ASPECTOS BÁSICOS POR RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañía, a continuación presento los siguientes detalles:

1. Los administradores de IMPROINMUEBLES S.A., han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas por el Directorio.

2. El suscrito Comisario Principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia General y demás ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico del 2012.

3. En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de acciones, así como los comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según *normas legales.*

4. Los administradores de IMPROINMUEBLES S.A, han dado cumplimiento a los señalados por el artículo art. 321 de la Ley de Compañías.
    a. Han remitido a la oficina del comisario el Balance de Comprobación de Diciembre del ejercicio 2012
    b. Se han solicitado los estados de cuenta bancarios por el mes indicado anteriormente, así como se han revisado las correspondientes conciliaciones con los libros de la empresa,
    c. Se han efectuado las debidas confirmaciones de saldos con los clientes y otros deudores.
5. De la evaluación del control interno implantado por los administradores de la *IMPROINMUEBLES S.A., se aprecia que los procedimientos adoptados permiten* tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardado contra pérdidas o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.
6. Se ha revisada las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2012 contra los registros de contabilidad básicos: Libro Mayor y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algún comentario.

7. En opinión del Comisario Principal, los estados financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de IMPROINMUEBLES S.A., al 31 de Diciembre del 2012. Las cifras presentadas confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañía.

2. INDICE FINANCIEROS 2012 y 2011

		2012	2011
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	*ACTIVO CORRIENTE* / *PASIVO CORIENTE*	2.19	0.44
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	*DEUDA TOTAL* / *PATRIMONIO*	0.03	0.08
C. INDICE PATRIMONIO			
	PATRIMONIO / *ACTIVO TOTAL*	0.97	0.92
D INDICE DE RENTABILIDAD			
	UTILIDAD NETA / *VENTAS NETAS*	0.23	N/A
N / A = no aplica			

La situación económica de la empresa IMPROINMUEBLES S.A., es muy satisfactoria durante el 2012 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo.

3. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS 2012

Los primeros meses, la preocupación por los posibles proyectos extractivitas a gran escala (minería y petróleo), cuando se lleva a cabo la firma del primer contrato de explotación minera a gran escala en Ecuador, el cual permitirá la explotación por 25 años del "Proyecto Mirador", ubicado en la provincia Zamora Chinchipe, a la empresa de origen chino Ecuacorrientes SA (ECSA). A raíz de la firma del contrato con ECSA y ante la amenaza de una nueva ronda petrolera, el movimiento indígena junto con otros movimientos sociales, organizó la "Marcha por la vida", ya que su preocupación estaba por la defensa del ambiente, pronunciando su rechazo y su posición de resistencia ante estos proyectos.

Luego en octubre, el gobierno dispone a los canales de televisión el proyecto "la hora educativa" con el fin de aportar en todas las áreas de conocimientos en los niveles de educación inicial, educación general básica y bachillerato. Mientras que en lo internacional, el presidente Hugo Chávez gana las elecciones en Venezuela.

Después en noviembre, Ecuador y Brasil reinician operaciones financieras, mismas que se encontraban suspendidas desde hace 5 años. El tema se reactiva luego de que las autoridades de ambas naciones firmaron un "Contrato de Préstamo" para la construcción de la primera fase del Proyecto Hidroeléctrico Manduriacu. En diciembre, el incremento del Bono de Desarrollo Humano de 35 a 50 dólares, se concreta luego de que el pleno de la Asamblea, con 81 votos, se allanara al veto parcial del Ejecutivo al proyecto de Ley de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

El ritmo de crecimiento del comercio mundial bajo a 2% en 2012, en comparación con el 5,2% en 2011, debido a la desaceleración económica de Europa continua reduciendo la demanda mundial de importaciones (según la OMC). La escasa producción y el elevado desempleo en los países desarrollados redujo las importaciones y rel ritmo de crecimiento de las exportaciones en las economías desarrolladas y en desarrollo.

La balanza comercial al cierre del ejercicio de 2012 presenta un déficit de US$ 142,8 millones comparada con el mismo periodo de 2011 que fue de $ 717.30 millones. La razón de la mejora de la balanza comercial se debe a que los exportadores subieron el 2012 de un monto $ 23.899 millones a un monto de $ 22.292 millones del 2011. De igual manera las importaciones tuvieron una alza durante el año 2012 de un total de $ 24.042 millones contra $ 22.946 millones del año 2011. La inflación al cierre del 2012 fue de 4,16 %, que comparada con el ejercicio 2011 que registro 5.41 % ha tenido una disminución del 1.25%. El producto interno bruto (PIB) en el año 2012 totalizo $ 88.186 millones, que significa un crecimiento de 5% respecto al 2011 y se ubica en quinto puesto entre Suramérica y el Caribe, cuyo promedio de crecimiento fue 3,1%.

Agradezco la oportunidad que me brinda la Junta Directiva para la preparación de este informe anual de las actividades de la empresa por el cierre del ejercicio 2011, y aprovecho para desearles el mayor de los éxitos en el cumplimiento de sus metas empresariales.

De Uds, muy atentamente,

C.P.A MARILÚ PILAR YAGUAL NAVARRO
CI 0915191779
Comisario Principal

Guayaquil, 15 de Julio del 2013