

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

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

He revisado el Estado de Situación Financiera cortado al 31 de Diciembre del 2013 y el correspondiente Estado de Resultado Integral 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 COMPAÑÍAS.

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 2013.
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 2013
 - 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 revisado las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2013 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 2013. Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañía, dando especial cuidado la aplicación de las niif.

2. INDICE FINANCIEROS 2013 y 2012

		2013	2012
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	<i>ACTIVO CORRIENTE</i>	1.64	2.19
	<i>PASIVO CORRIENTE</i>		
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	<i>DEUDA TOTAL</i>	0.03	0.03
	<i>PATRIMONIO</i>		
C. INDICE PATRIMONIO			
	<i>PATRIMONIO</i>	0.97	0.97
	<i>ACTIVO TOTAL</i>		
D INDICE DE RENTABILIDAD			
	<i>UTILIDAD NETA</i>	N/A	0.23
	<i>VENTAS NETAS</i>		
N / A = no aplica			

La situación económica de la empresa IMPROINMUEBLES S.A., no es muy satisfactoria durante el 2013 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo.

3. ENTORNO ECONOMICO Y POLITICO DEL PAIS EN AÑO 2013

En el mes de febrero se realiza elecciones presidenciales, dando como resultado una reelección del presidente Rafael Correa con un 57,17% de los votos válidos, sin

puntos; Transporte, 0.39 puntos; Enseñanza, Servicios sociales y de Salud, 0.36 puntos. La RILD cierra el 2013 con un monto de US\$ 4.360 millones.

La pobreza por ingresos en el Ecuador del 2013 es de 25.55% mientras que en el año 2012 alcanzó el 27.31%, es decir existe una disminución del 1,76%. Sin embargo, el desempleo en el cuarto trimestre se fijó en un 4,86% teniendo un incremento con respecto al año 2012 que fue de 4,72%. Cabe indicar que, del total de los empleados que mantienen un trabajo pleno, solo un 64,30% están afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), el 5,38% tiene otro tipo de seguro y el 30,32% restante no tiene ninguna afiliación, según información publicada por el INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos).

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2013 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

ESTADOS DE RESULTADOS

EN DOLARES

VENTAS NETAS	27.100.
COSTO DE VENTAS	0.
UTILIDAD BRUTA	27.100.
GASTOS DE VENTAS	25.
GASTOS ADMINISTRATIVOS	31.851.
PERDIDA OPERATIVA	4.776.
OTROS INGRESOS/EGRESOS	(108.)
PERDIDAS ANTES DE IMPTO Y PART TRAB.	(4.884.)
PART.TRABAJADORES	0.
IMPUESTO A LA RENTA	0.
PERDIDA NETA	(4.884.)

Como se puede observar la empresa IMPROINMUEBLES S.A. no ha cumplido a entera satisfacción las proyecciones de ventas durante el ejercicio 2013.

3.- PRINCIPALES ASPECTOS LEGALES

Todas las disposiciones tanto del Directorio, como de la Junta General de Accionistas se han cumplido satisfactoriamente.

4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.

necesidad de un balotaje, mientras que su contrincante del partido Creo obtuvo el 22,68%.

En el mes de abril, despegó el primer nano satélite ecuatoriano hacia el espacio, dirigido por el comandante Ronnie Nader Bello, el propósito de este satélite está enfocada en el área científica y educativa, pues el NEE-01 Pegaso es capaz de transmitir en video y en tiempo real lo que ocurre en el espacio a diferencia de otros satélites que envían solo fotografías.

Con respecto a las Instituciones Bancarias cierran un año 2013 captando más de 24,202 millones de dólares, lo que significa un incremento del 12% en comparación del 2012 (según Superintendencia de Bancos), estas cifras demuestran un fortalecimiento y confianza con el sistema de parte de los usuarios.

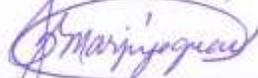
Al cierre del 2013 Ecuador registró una inflación anual de 2,70% frente al 4,16% de 2012. Se trata de la inflación anual más baja desde hace ocho años. Según el último reporte del Índice de Precios al Consumidor (IPC), en diciembre del año pasado la inflación mensual fue del 0,20% en comparación al -0,19% del doceavo mes del año previo, según información publicada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos)

El producto interno bruto (PIB) en el año 2013 tuvo un crecimiento anual de 4,5% con respecto al 2012, ubicando al país como una de las economías con mejores resultados en la región. Las actividades económicas que presentaron una mayor contribución al crecimiento del PIB, 4,5%, fueron: Construcción, 0,87 puntos; Petróleo y Minas, 0,51 puntos; Agricultura, 0,43 puntos; Manufactura (excepto refinación de petróleo), 0,43 puntos; Transporte, 0,39 puntos; Enseñanza, Servicios sociales y de Salud, 0,36 puntos. La RILD cierra el 2013 con un monto de US\$ 4.360 millones.

La pobreza por ingresos en el Ecuador del 2013 es de 25,55% mientras que en el año 2012 alcanzó el 27,31%, es decir existe una disminución del 1,76%. Sin embargo, el desempleo en el cuarto trimestre se fijó en un 4,86% teniendo un incremento con respecto al año 2012 que fue de 4,72%. Cabe indicar que, del total de los empleados que mantienen un trabajo pleno, solo un 64,30% están afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), el 5,38% tiene otro tipo de seguro y el 30,32% restante no tiene ninguna afiliación, según información publicada por el INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos).

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 2013, 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 Agosto del 2014