

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 2016 y el correspondiente Estado de Resultados 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 2016.
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 2016
 - 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 empresa, se aprecia que los procedimientos adecuados 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 han revisado las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2016 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 2016. Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañía, de manera puntual se han aplicado las niif.

2. INDICE FINANCIEROS 2016 y 2015

		2016	2015
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	<i>ACTIVO CORRIENTE</i>	1.03	0.77
	<i>PASIVO CORRIENTE</i>		
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	<i>DEUDA TOTAL</i>	0.02	0.02
	<i>PATRIMONIO</i>		
C. INDICE PATRIMONIO			
	<i>PATRIMONIO</i>	0.98	0.98
	<i>ACTIVO TOTAL</i>		
D INDICE DE RENTABILIDAD			
	<i>UTILIDAD NETA</i>	N/A	N/A
	<i>VENTAS NETAS</i>		
N / A = no aplica			

La situación económica de la empresa **IMPROINMUEBLES S.A.** no es muy satisfactoria durante el ejercicio 2016 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo.

3. ENTORNO ECONOMICO Y POLITICO DEL PAIS

El 16 de abril del 2016, es una fecha para no olvidarla jamás, El país vivió uno de los movimientos telúricos más fuertes desde 1979. A las 18:58 se registró un terremoto de 7.8 grados en la escala de Richter. El epicentro se localizó en el mar, a la altura de la localidad manabita de Pedernales. Las provincias más afectadas son Manabí, Esmeraldas y Guayas. El sacudón eterno de la tierra por 42 segundos, el estruendo de la caída de edificios, las imágenes de las 671 víctimas aplastada estará en las mentes de la población ecuatoriana. Pero este desastre dejó sembrado en el país un sello de solidaridad.

En lo internacional, pese a los pronósticos de sondeo el republicano Donald Trump gana las elecciones presidenciales de EE.UU, a la demócrata Hillary Clinton que buscaba ser la primera mujer en llegar a la Casa Blanca. Dilma Rousseff fue destituida por el Senado como presidente de Brasil, al haber maquillado las cuentas públicas para asegurar su reelección en el 2014. Y por último, muere Fidel Castro, icono de la revolución de Cuba, quien instaura un régimen comunista, impulsa la educación y la salud y fue criticado por atentar contra los derechos humanos, políticos y de libertad de opinión y de prensa. Más de once millones de documentos de la firma panameña Mossack Fonseca revelan como personas adineradas y poderosas utilizan los paraísos fiscales para ocultar su riqueza, lo que da fama a los "Panamá papers". Paralelamente en Ecuador se dicta prisión preventiva a funcionarios del presunto delito de cohecho que se investiga en la estatal petrolera Petrocomercial y la Refinería de Esmeraldas.

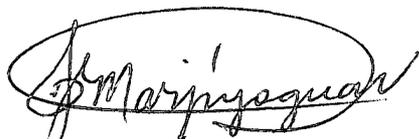
Al cierre del 2016 Ecuador registró una inflación anual de 1.12% frente al 3.38% del 2015. Esto equivale a una disminución del 2.26%. El producto interno bruto (PIB) en el año 2016 tuvo un decrecimiento anual del 1.7% con respecto al año 2015. El total de importaciones en el año 2016 alcanzan a US\$ 15.550.60, teniendo el grupo de importaciones no petroleras un total de US\$ 13.060.50; y, las importaciones petroleras llegaron a un valor de US\$ 2.490.10. En cambio las exportaciones alcanzan a US\$16.797.70, siendo las petroleras por un valor de \$ 5.459.20 y las no petroleras por un valor de \$ 11.338.50. Con ello se deriva que la balanza de pagos petrolera alcanza a \$ 2.969.10 millones y la balanza de pagos no petrolera llega a una cifra negativa de \$ 1.722.0.

El salario básico unificado (SBU) alcanza al cierre del 2016 un valor de US\$ 366.00 y el monto de la canasta básica llega a US\$ 700.96. La tasa de desempleo en el 2016 registra en el país según INEC en 5.2% que es mas en 0.43% que la registrada en 2015 y que fue de 4.77%. El subempleo paso del 14.01% del 2015 al a 19.9% en el 2016. Mientras que el empleo adecuado pasa del 46.50% al 47.64% en el 2016 La pobreza se ubicó en 22.9% y la pobreza extrema en 10.5%.

El sector bancario cerró en el 2016 una cartera global de 23.835 millones, que comparada con el año 2015 que alcanzo a \$ 25.238.2 tuvo una caída del 17.2%. En cambio los depósitos bancarios cerraron el año 2016 con \$ 26.697 millones, agrupados en los segmentos a plazo (31%), ahorro (30%) y monetarios (39%). La liquidez bancaria subió al 34% en el 2016. El país recibió US\$ 744 millones en inversión extranjera directa durante el año 2016, esto es US\$ 578 millones menos que el año previo. La deuda externa alcanza a \$ 38.136 millones (39.6% del PIB).

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 2016 , y aprovecho para desearles el mayor de los éxitos en el cumplimiento de sus metas empresariales.

De Uds. muy atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marilú Yagual Navarro', enclosed within a hand-drawn oval.

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

Guayaquil, 6 de Julio del 2017