

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 2017 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 2017.
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 2017
 - 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 2017 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 2017. 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 2017 y 2016

		2017	2016
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	ACTIVO CORRIENTE	1.62	1.03
	PASIVO CORRIENTE		
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	DEUDA TOTAL	0.02	0.02
	PATRIMONIO		
C. INDICE PATRIMONIO			
	PATRIMONIO	0.98	0.98
	ACTIVO TOTAL		
D INDICE DE RENTABILIDAD			
	UTILIDAD NETA	N/A	N/A
	VENTAS NETAS		
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 2 de abril del 2017, el Ecuador elige a un nuevo presidente, que luego de complicados recuentos de votos el vencedor recae en el candidato oficialista del movimiento AP, Lcdo. Moreno. Su llegada a la Presidencia, en mayo de 2017, marco un cambio en la forma de hacer política con relación a la última década. Moreno instalo mesas de diálogo y converso con actores sociales y políticos que fueron relegados por la administración pasada. Su bandera es la lucha contra la corrupción.

En medio de una accidentada sesión y sin debate, la Asamblea Nacional el 24 de Agosto dio paso para que el fiscal general del Estado formule cargos e inicie un proceso judicial en contra del vicepresidente de la Republica Jorge Glas, por supuesta asociación ilícita por el caso Odebrecht. Con anterioridad el jefe de Estado, Lcdo. Moreno había quitado las funciones como vicepresidente, al Ing. Glas.

El 23 de Octubre el Gobierno del Ecuador anuncio cuatro nuevas medidas comerciales. Estas políticas se enmarcan como una forma de combatir el contrabando, también parece estar destinadas a continuar imponiendo políticas de sustitución de importaciones y alcanzar objetivos macroeconómicos y de generador de ingresos fiscales

Para el lunes 13 de Noviembre entrara en vigencia la Tasa de Servicio de Control Aduanero de \$ 0.10, para ello las Cámaras de Comercio, de la Construcción y de Industria de Guayaquil interpusieron un recurso de medidas cautelares para frenarla, ya que según ellos existen vicios de fondo, vicios constitucionales que afectan su validez y su legalidad. Supuestamente esta tasa se crea para combatir la subvalorización de las importaciones y el contrabando.

El 6 de Diciembre el Consejo Nacional Electoral conoció en su pleno el contenido del referéndum y consulta popular y aprobó el plan operativo para su ejecución, pasando a ser la máxima autoridad del Estado.

Al cierre del 2017 Ecuador registró una inflación anual de -0.20% frente al 1.12% del 2016. Esto equivale a una disminución del 1.32%. El producto interno bruto (PIB) en el año 2017 tuvo un crecimiento anual del 3,00% con respecto al año 2016; en términos corrientes el PIB alcanzo US\$ 103.057 millones. El total de importaciones en el año 2017 alcanzan a US\$ 19.031.6, En cambio las exportaciones alcanzan a US\$19.122.46, siendo las petroleras por un valor de \$ 6.913.60 y las no petroleras por un valor de \$ 12.208.86. Este resultado obedece a un mayor crecimiento anual de las importaciones (21,7%) frente a las exportaciones (12.6%), lo cual determino una balanza comercial en 2017 de US\$ 89.22

El salario básico unificado (SBU) alcanza al cierre del 2017 un valor de US\$ 375.00 y el monto de la canasta básica llega a US\$ 708.98. La tasa de desempleo en el 2017 registra en el país según INEC en 4.6% que es menos del 5.2% que registra en 2016. El subempleo paso del 14.01% del 2015 al a 19.9% en el 2016. Mientras que el empleo adecuado pasa del 41.2% al 42.3% La pobreza se redujo del 22.9% 21.5% y la pobreza extrema se ubicó en 7.9% índice mejor que el 2016 que fue de 8.7%.

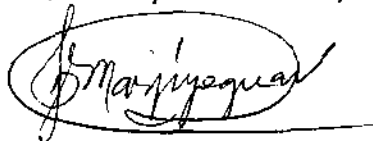
Las Reservas Internacionales y los depósitos del Tesoro Nacional cerraron a niveles muy bajos a diciembre del 2017, comparando al cierre de este año en US\$ 2.451 y el año 2016 en US\$ 4.528.8, ha tenido un descenso del 42%.

La carestía de la vida o la carencia de bienes y servicios que los ecuatorianos tenemos con respecto a otros países vecinos parten de un origen: la cada vez menor capacidad que tiene el país para crecer económicamente y generar nuevas riquezas. En los últimos tres años el ingreso per cápita (por personas) cayó un 6%. Un indicador que de acuerdo con las proyecciones del FMI podría seguir la misma tendencia negativa hasta el 2022. Al cierre del ejercicio 2017 el ingreso per cápita asciende a US 5.996.2.

El precio WTI del barril del crudo al cierre de 2017 fue de US\$ 60.16 WTI frente al registrado en el 2016 de US\$ 56.71

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 2017 , 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, 30 de Marzo del 2018