

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 2018 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 2018.
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 2018
 - 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 2018 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 2018. 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 2018 y 2017

		2018	2017
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	<i>ACTIVO CORRIENTE</i>	3.73	1.62
	<i>PASIVO CORRIENTE</i>		
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	<i>DEUDA TOTAL</i>	8.26	0.02
	<i>PATRIMONIO</i>		
C. INDICE PATRIMONIO			
	<i>PATRIMONIO</i>	0.99	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 2018 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo.

3. ENTORNO ECONOMICO Y POLITICO DEL PAIS

En agosto 21 el gobierno sube el precio de la gasolina super a US\$ 2.98 el galón, el precio de venta de la gasolina super será regulado en base al precio entregado en las terminales de la empresa Petroecuador, tal como establece el decreto 619.

A septiembre 5 un tribunal internacional bajo el auspicio de la Corte Permanente de Arbitraje de La Haya determino que el estado ecuatoriano es responsable por "denegación de justicia" dentro de un arbitraje planteado por Chevron-Texaco. El tribunal argumento que Ecuador violo el trato justo y equitativo contenido en el tratado Bilateral de Inversiones con EE.UU. Asi mismo, se deja sin efecto la sentencia de la Corte de Lago Agrio que obligaba a la empresa internacional a pagar US\$ 9.500 a supuestos afectados de comunidades amazónicas.

La resolución 431 que emitió diciembre 2018 el SRI obliga a nuevas contribuyentes a adoptar la facturación electrónica, se estima 9210 nuevos contribuyentes que implementar este sistema. La contraloría aprobó en diciembre una auditoria al IESS en las que establece como causas las proyecciones basadas en "políticas gubernamentales" sin sustento técnico. En los próximos 14 años se agotarán las reservas económicas que cubren las pensiones de unos 450.000 afiliados.

El radio fusor Otto Sonnenholzner se convierte en el segundo en ocupar el cargo de vicepresidente durante el 2018 y el tercero en el gobierno de Moreno. Vicuña es electa el 6 de enero y en diciembre 11 recae un proceso judicial por supuesta concusión, por cobro de aportes a militantes de su partido político. Llamado a juicio por delito de plagio cometido en contra de Balda en Colomba y denuncias por robo y peculado marcaron el año legal del expresidente Correa.

Las ventas declaradas por las empresas ecuatorianas al SRI en el año 2018 alcanzaron \$ 151.003 millones un 38% más que todo el PIB de este año. La cifra también es 4.1% mayor que la registrada en el 2017 de \$ 145.104 millones.

Ecuador registro en el 2018 la Inversión Extranjera Directa (IED) la mas alta de los últimos 11 años. La cifra llega a \$ 1.401 millones que equivale a un cocimiento del 126.5% más que el 2017. Los recursos se invierten en explotación de minas y canteras 742 millones.

El Biess cerró 2018 con un desembolso de \$ 3.282 millones para préstamos hipotecarios, quirografarios y prendarios. La cifra corresponde a 2.2 millones de operaciones de afiliados, jubilados y pensionistas., el préstamo de mayor aceptación es el quirografario.

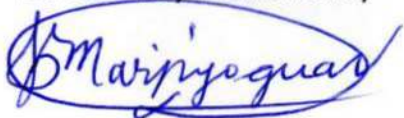
Al cierre del 2018 Ecuador registró una inflación anual de 0.27% frente al -0.20% del 2017, esto equivale a una disminución del 0.47%. El producto interno bruto (PIB) en el año 2018 tuvo un crecimiento anual del 1.4% con respecto al año 2017; en términos corrientes el PIB alcanzo US\$ 108.398.06 millones. El total de importaciones en el año 2018 alcanzan a US\$ 22.118.88, En cambio las exportaciones registran US\$1 21.606.13, siendo las petroleras por un valor de \$ 8.801.69 y las no petroleras por un valor de \$ 12.804.45. Este resultado obedece a un mayor crecimiento anual de las importaciones (16.2%) frente a las exportaciones (13.00%), lo cual determino una balanza comercial negativa en 2018 de US\$ 514.50 , que comparada con el 2017 que fue \$ 89.22 millones.

El salario básico unificado (SBU) alcanza al cierre del 2018 un valor de US\$ 386.00 y el monto de la canasta básica llega a US\$ 715.16, que frente al ingreso familiar (1.6 perceptores) que alcanza \$ 720.53 plantea un excedente del consumo de \$ 5.37. La tasa de desempleo en el 2018 registra en el país según INEC en 4.80% que es menor del 5.82% que registra en 2017. Mientras que el empleo adecuado pasa del 42.3% al 49.28%. La tasa de sub empleo cierra 2018 en 16.5% que comparado con 2017 que fue 19.8%

Las Reservas Internacionales y los depósitos del Tesoro Nacional cerraron a niveles muy bajos a diciembre del 2018, comparando al cierre de este año en US\$ 2.677 y el año 2017 en US\$ 2.451, ha tenido un aumento del 9.2%. La deuda cierra el año con \$ 49.463.81 que como porcentaje del PIB está en 45.7%. El Riesgo País está en 690 puntos. El déficit fiscal cierra 2018 con \$ 3.639 millones, un 3.36% 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 2018 , 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, 29 de marzo del 2019