

## **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 2019 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 auditoría 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 2019.
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 2019
  - 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 perdidas 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 2019 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 2019. 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 para Pymes.

**2. INDICE FINANCIEROS 2019 y 2018**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. INDICE DE LIQUIDEZ</b>			
<b>1. RAZON CORRIENTE</b>	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	4.26	3.73
<b>B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO</b>			
<b>1. RAZON DE DEUDA</b>	$\frac{\text{DEUDA TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	0.02	0.01
<b>C. INDICE PATRIMONIO</b>			
	$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	0.98	0.99
<b>D INDICE DE RENTABILIDAD</b>			
	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS NETAS}}$	0.07	N/A
N / A = no aplica			

La situación económica de la empresa **IMPROINMUEBLES S.A.** es muy satisfactoria durante el ejercicio 2019 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo.

### 3. ENTORNO ECONOMICO Y POLITICO DEL PAIS

*En marzo 24 se realizan las elecciones seccionales para elegir alcaldes, prefectos y otras dignidades. En Guayaquil es electa Cintia Viteri por el PSC y deja la alcaldía Jaime Nebot que estuvo como titular durante 19 años.*

*En abril 11, Julio Assange fue despojado del asilo ecuatoriano. Estuvo 2487 días en la embajada ecuatoriana y fue auspiciada por el expresidente Correa. Aproximadamente costo al País \$ 6.219.000 en servicios médicos, alimentaciones asesoría y otros. Igualmente, la cancillería declaró la lesividad del acto administrativo por el cual se le otorgo la carta de naturalización.*

*En mayo 19 el presidente del CPCCS, Dr. Julio Cesar Trujillo falleció, quien desde ese cargo evaluó, en un año, a las autoridades cuestionadas y los casos de corrupción registras durante la década del gobierno de la Revolución Ciudadana. Políticos, amigos así como entidades del Estado y privadas lamentaron su deceso destacando su rol y considerando que culmino su carrera política siendo un factor decisivo en la recuperación de la democracia y de la institucionalidad del país.*

*En octubre 1º. se elimina el subsidio a la gasolina extra y al diésel, lo que desencadena una protesta social por once días: la inician los transportistas para concluir con la manifestación indígena. Las protestas se salen de control hasta de los dirigentes, reina el caos en la capital ecuatoriana y eso lleva que las partes se sienten a dialogar. Moreno mediante decreto deja sin efecto la eliminación de los subsidios de los combustibles, dejando una puerta abierta que permita a futuro focalizarlos.*

*En dicbre. entra en vigencia las reformas a la Ley de Compañías, donde incluye la fusión de cias.extranjeras con cias.nacionales. También incluye cambios en las escisiones múltiples, o sea una misma empresa puede abrir otras según sus segmentos de negocios. En el proceso de fusión o escisión los estados financieros se revisaron posteriormente. Cuando una empresa está en proceso de liquidación no paga ningún impuesto.*

*El SRI anuncia que recauda durante el 2019 US\$ 14.269 millones, sin tomar en cuenta los valores ocasionales y remisiones tributarias. Esta cifra representa un crecimiento de 2.8% en relación al año 2018 que fue 13.879 millones.*

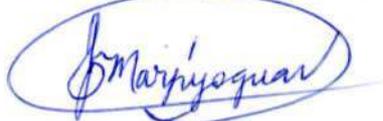
*Al cierre del 2019 Ecuador registró una inflación anual de -0.07% frente al 0.27% del 2018, esto equivale a una disminución del 386%. El producto interno bruto (PIB) en el año 2019 tuvo un decrecimiento anual del -0.08% con respecto al año 2018; en términos corrientes el PIB alcanzo US\$ 107.436 millones. El total de importaciones en el año 2019 alcanzan a US\$ 21.474.2 millones, que comparada con el año 2018 hubo una disminución del 2.91%. En cambio, las exportaciones registran US\$ 22.329.4 millones., siendo las petroleras por un valor de \$ 8.679.6 y las no petroleras por un valor de \$ 13.649.8. Las exportaciones en cambio aumentaron en 3.35% con respecto al 2018, lo cual determino una balanza comercial positiva en 2019 de US\$ 820.10, que comparada con el 2018 que fue \$- 514.50 millones.*

*El salario básico unificado (SBU) alcanza al cierre del 2019 un valor de US\$ 394.00 y según INEC el monto de la canasta familiar básica llega a US\$715.08 que frente al ingreso familiar (1.6 perceptores) que alcanza \$ 735.47 plantea un excedente del consumo de \$ 20.40. Mientras que el empleo adecuado pasa del 40.6% en 2018 al 38.8% en 2019 La tasa de sub empleo cierra 2019 en 17.8% que comparado con 2018 que fue 16.50%. Según INEC la tasa de desempleo cerro el 2019 en 3.8% que comparada con el 2018 fue de 3.7%*

*Las Reservas Internacionales cerro con una mejoría a diciembre del 2019 de US\$ 3.397mill.que comparada con el año 2018 que fue de US\$ 2.677 mill., ha tenido un aumento del 26.9%. Las deudas cierran el año 2019 con \$ 57.339.22 mill. que como porcentaje del PIB está en 53.37%. El déficit fiscal cierra 2019 con \$ 4.043 mill., que representa un 3.76% 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 2019, y aprovecho para deseales el mayor de los éxitos en el cumplimiento de sus metas empresariales.

De Uds. muy atentamente,



CPA MARILÚ PILAR YAGUAL NAVARRO  
CI 0915191779  
Comisario Principal

Guayaquil, 30 de abril de 2020