

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

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

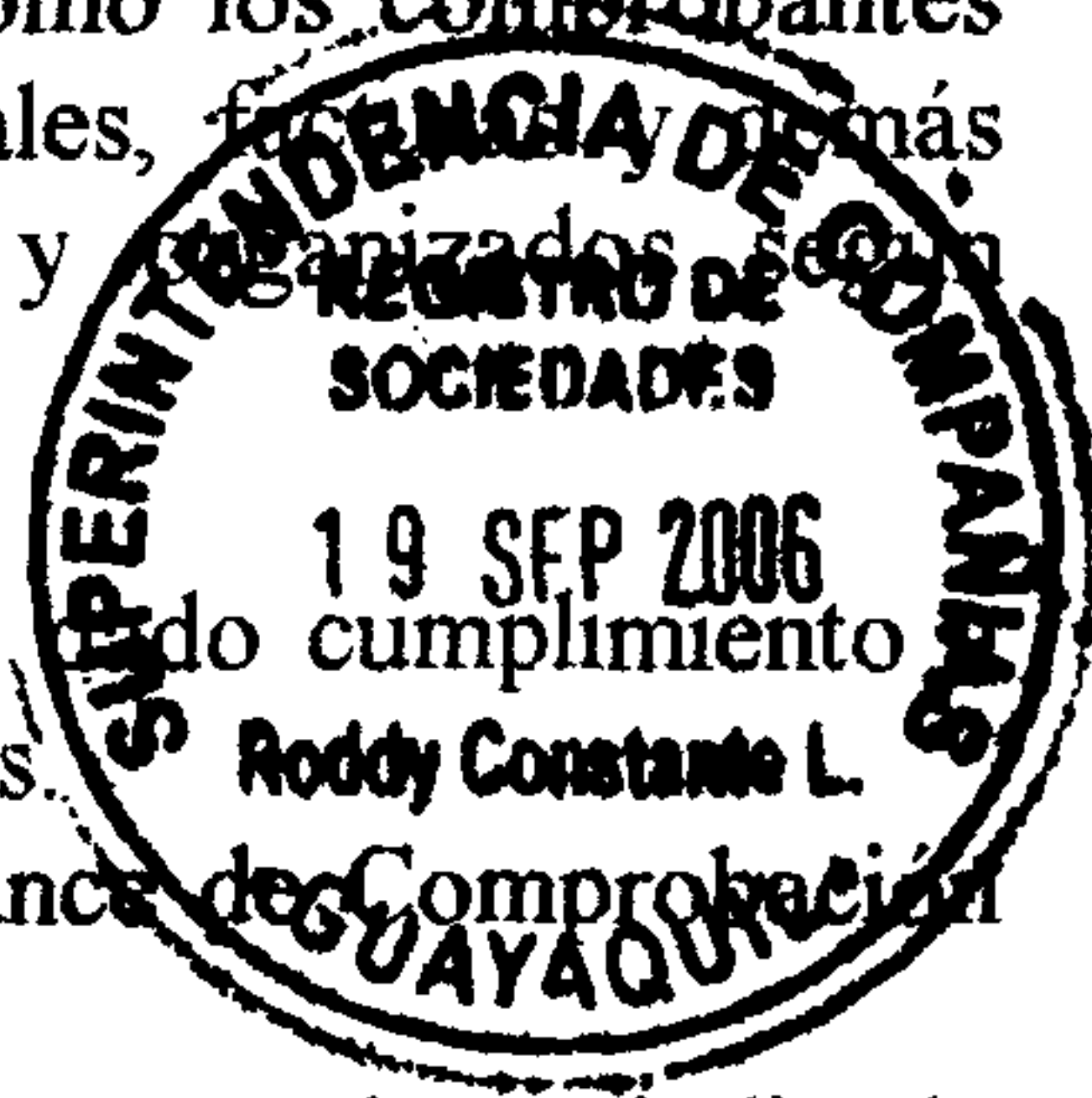
He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre del 2004 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha, para dar cumplimiento a las disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

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 2004.
3. En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de participaciones, 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 cumplido los señalado 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 2004
 - 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 **IMPROINMUEBLES S. A.**, se aprecia que los procedimientos adecuados y permite 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 revisada las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2004 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 presenta razonablemente la situación financiera de IMPROINMUEBLES S. A., al 31 de Diciembre del 2004. Las cifras presentadas confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañía.

2. INDICE FINANCIEROS 2004

A. INDICE DE LIQUIDEZ		2004
1. RAZON CORRIENTE	ACTIVO CORRIENTE	0.12
	PASIVO CORRIENTE	
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
1. RAZON DE DEUDA	DEUDA TOTAL	4.18
	PATRIMONIO	
C. INDICE PATRIMONIO		
	PATRIMONIO	0.19
	ACTIVO TOTAL	
D INDICE DE RENTABILIDAD		
	MARGEN NETO	0.19
	VENTAS NETAS	



La situación económica de la empresa *IMPROINMUEBLES S. A.*, es muy satisfactoria durante el 2004 por los índices registrados.

3. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS 2004

El Gobierno ha enfrentado grandes obstáculos debido a su nivel de aprendizaje en manejar el Estado. Su deseo de politizar a las F.F.A.A., y protegerse de los ataques y exigencias de los líderes políticos, bajo este esquema el gobierno y el país no llegarán muy lejos.

En lo internacional el gran desastre de la naturaleza: el Tsunami en las costas asiáticas con más de 150.000 muertos. Igualmente, en Norte y Centro América se presentaron fuertes huracanes.

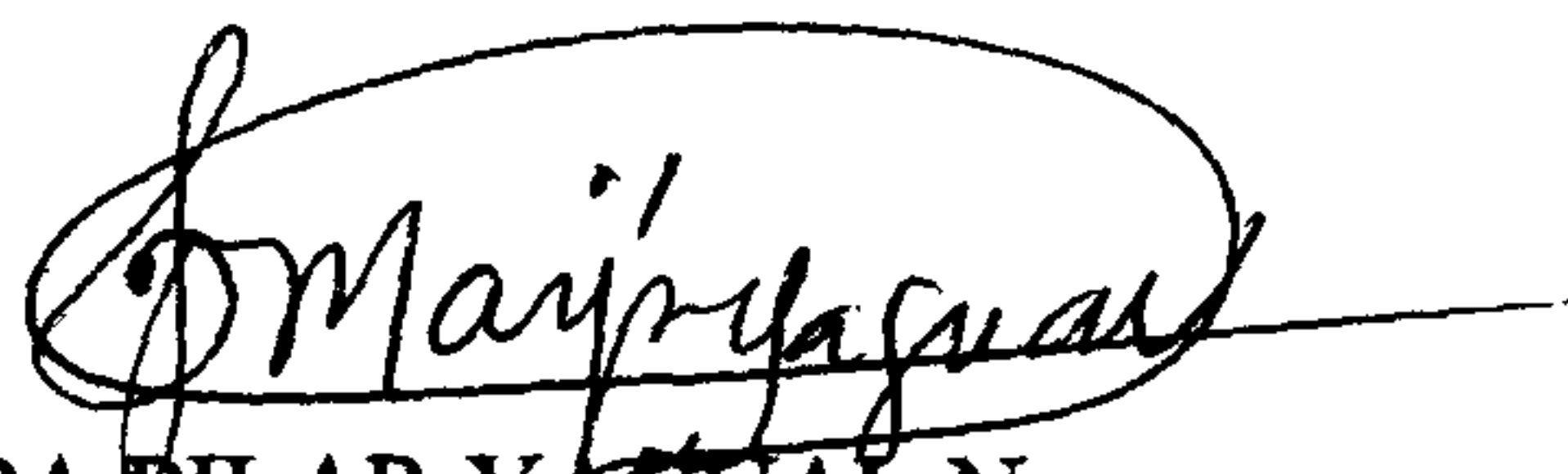
La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo positivo de US \$ 313 millones en el 2004 frente al 2003 cuando registro US \$ -59 millones. Las exportaciones aumentaron 25.9% de 6.038 a 7.606 millones de dólares, sustentando básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional. Las importaciones crecieron 19.6% de 6.097 a 7.293 millones de dólares.

El 2004 cierra con un crecimiento del PIB, con alrededor del 6% de los cuales por lo menos 4 corresponden a la renta del petrolera. El Estado confirma en el 2004 su dependencia del crudo, cuyo alto precio de mercado contribuyen a financiar la estabilidad de los indicadores macroeconómicos.

La deflación de Dic/04 permitió que la inflación del año en Ecuador cerrara en 1.95%, menos de la mitad proyectada por el gobierno representa una importante reducción comparada con el 2003 que fue el 6.07%. Por otro lado, la pobreza del país continua en 41.4% como el año 2003. Así mismo, el 7.6% sobrevive en condiciones de indigencia.

El índice de riesgo país cerró en el 2004 a la baja, ubicándose en 694 puntos, lo que mejora la imagen ante los mercados internacionales.

Agradezco la confianza brindada a la suscrita por los administradores para la presentación de este informe anual.



CPA PILAR YAGUAL N.
Comisario Principal
Reg. 7730

Guayaquil, 15 de abril del 2005

