

**INFORME DEL GERENTE
IMPROINMUEBLES S.A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2016**

En cumplimiento con las disposiciones en vigencia, esta gerencia tiene a bien someter a consideración de la Junta General de Accionistas el siguiente informe que corresponde al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2016.

1.- ENTORNO POLITICO Y ECONOMICO 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 instauró 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).

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 del 2016 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

ESTADOS DE RESULTADOS (EN DOLARES)

VENTAS NETAS	28.720.00
COSTO DE VENTAS	<u>0.00</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>28.720.00</u>
GASTOS DE VENTAS	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>29.439.11</u>
PERDIDA OPERATIVA	<u>(719.11)</u>
OTROS INGRESOS	1.602.73
GASTOS FINANCIEROS	41.08
OTROS EGRESOS	<u>4.873.90</u>
PERDIDA ANTES DE IMPTO Y PART TRAB.	<u>(4.031.36)</u>
PART. TRABAJADORES	0.00
IMPUESTO A LA RENTA	<u>1.388.86</u>
PERDIDA NETA	<u>(5.420.22)</u>

Como se puede observar la empresa **IMPROINMUEBLES S.A.** no ha cumplido a entera satisfacción las proyecciones de ventas y su respectivo rendimiento económico.

3.- PRINCIPALES ASPECTOS LEGALES

Todas las disposiciones tanto del Directorio, como de la Junta General de Accionistas se han cumplido satisfactoriamente.

4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.

5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION

La empresa se dedica a la a la administración y alquiler e bienes y raíces, es propietaria de varios bienes que los tiene alquilados.

6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 2016 y 2015.

		2016	2015
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	ACTIVO CORRIENTE	1.03	0.77
	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			
	MARGEN NETO	N/A	N/A
	VENTAS NETAS		
N / A = no aplica			

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2017

Recomendamos a la Junta General que mantenga las políticas actuales sobre el control dentro de la Compañía para que nos permita tener un crecimiento futuro sostenido. El presente informe queda a disposición de los señores accionistas a fin de que sea sometido a consideración y aprobación por parte de la Junta General.

Cordialmente,


MARIA LORENA CASTILLO JARAMILLO
GERENTE GENERAL
C.I. 0908934920

Guayaquil 20 de Junio del 2017