

**INFORME DEL GERENTE
IMPROINMUEBLES S.A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2018**

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 2018.

1.- ENTORNO POLITICO Y ECONOMICO 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. Así 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 implementarán este sistema. La contraloría aprobó en diciembre una auditoría 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 Colimba 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 crecimiento 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 201, 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 alcanzó 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 determinó 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.

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a diciembre 31 del 2018 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

ESTADOS DE RESULTADOS (EN DOLARES)

VENTAS NETAS	28.295.00
COSTO DE VENTAS	<u>0.00</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>28.295.00</u>
GASTOS DE VENTAS	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>33.988.79</u>
PERDIDA OPERATIVA	<u>(5.693.79)</u>
OTROS INGRESOS	3.073.44
GASTOS FINANCIEROS	506.68
OTROS EGRESOS	<u>346.20</u>
PERDIDA ANTES DE IMPTO Y PART TRAB.	<u>(3.473.23)</u>
PART. TRABAJADORES	0.00
IMPUESTO A LA RENTA	<u>576.29</u>
PERDIDA NETA	<u>(4.049.52)</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 de bienes y raíces, es propietaria de varios bienes que los tiene alquilados.

6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 2018 y 2017.

		2018	2017
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	3.73	1.62
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	$\frac{\text{DEUDA TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	8.26	0.02
C. INDICE PATRIMONIO			
	$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	0.99	0.98
D INDICE DE RENTABILIDAD			
	$\frac{\text{MARGEN NETO}}{\text{VENTAS NETAS}}$	N/A	N/A
N / A = no aplica			

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2019

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 15 de Marzo del 2019