

INFORME DEL GERENTE
IMPROINMUEBLES S.A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2019

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 2019.

1.- ENTORNO POLITICO Y ECONOMICO 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 asi 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.

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.

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a diciembre 31 del 2019 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

ESTADOS DE RESULTADOS (EN DOLARES)

VENTAS NETAS	30.510.00
COSTO DE VENTAS	<u>0.00</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>30.510.00</u>
GASTOS DE VENTAS	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>25.089.53</u>
UTILIDAD OPERATIVA	<u>5.420.47</u>
OTROS INGRESOS	0.00
GASTOS FINANCIEROS	32.11
OTROS EGRESOS	<u>773.61</u>
PERDIDA ANTES DE IMPTO Y PART TRAB.	<u>4.614.75</u>
PART. TRABAJADORES	0.00
IMPUESTO A LA RENTA	<u>2.386.10</u>
UTILIDAD NETA	<u>2.228.65</u>

Como se puede observar la empresa **IMPROINMUEBLES S.A.** 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 2019

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 2019 y 2018.

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

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DE 2020

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 abril de 2020