Quito, 28 de marzo de 2017

INFORME DE GERENCIA GENERAL AÑO 2016 COMLAFSA S.A.

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los Estatutos de la Empresa es grato para mí presentar a continuación el informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2016.

I. ECONOMÍA

Ecuador registró una inflación anual de 1,12% en el 2016, siendo la más baja en los últimos años. Al analizar el acumulado desde el 2007, Ecuador tiene una inflación de 48,29% mientras la inflación Estados Unidos, en el mismo periodo es de 19,37%, es decir Ecuador ha perdido 28,92% de competitividad.

BALANZA COMERCIAL

La Balanza Comercial a diciembre 2016 cierra con un superávit de USD. 1,247 millones, superiores en USD. 3,376 millones con respecto al 2015. Este superávit es el resultado de una disminución en las importaciones de USD 5,860 millones y una caída de las exportaciones USD 1,075 millones.

SECTOR PETROLERO

El 2016 el precio del petróleo se mantuvo en promedio de USD 45 por barril debido a la sobre oferta.

DEUDA PÚBLICA

La deuda total del Estado, registrada en las cuentas nacionales, a Diciembre fue de USD. 38,136, millones equivalente al 39,5% del PIB. De los cuales, la Deuda Externa fue de USD. 25,679 millones registrando un incremento de USD 5,454 millones en relación al año anterior, mientras la Deuda Interna fue de USD. 12,457 millones, cifra similar a la del 2015. Existe deuda que no se la contabiliza como tal en las cuentas nacionales por decisión del Gobierno.

RILD

Al 31 de diciembre 2016, la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD), sube en USD 1,763 millones en relación al 2015.

DEPOSITOS BANCARIOS

Los depósitos a diciembre 2016 registran un crecimiento de USD 4,268 millones en relación al año anterior, llegando a un valor de USD 28,682 millones.

TRATADO DE LIBRE COMERCIO

En noviembre del 2016 Ecuador firmó el tratado de libre comercio con la Unión Europea, el cual inicia a partir de enero del 2017 y que permitirá fortalecer las relaciones comerciales.

CIFRAS MACROECONÓMICAS					
	2012	2013	2014	2015	2016
Inflación Ecuador	4,18%	2,70%	1,67%	3,30%	1,12%
Inflación Estados Unidos	1,74%	1,50%	0,78%	0,72%	2,07%
Tasa Activa Dólares	0,17%	0,17%	0,19%	0,12%	0,10%
RMILD	2.483	4.361	3.949	2.496	4.258
Deuda Externa Pública	10.768	12.802	17.436	20.225	25.679
Deuda Interna Pública	7.781	9.927	12.958	12.948	12.457
Deuda Externa Privada	5.180	5.978	6.313	6.967	6.264
Déficit fiscal	-0,90%	-3,00%	-5,90%	-0,70%	-6,30%
PIB nominal	87.623	98.130	102.292	100.177	100.718
PIB real	87.325	94.776	100.917	98.828	98.540
Crecimiento del PIB	0,20%	4,60%	5,95%	0,40%	-3,63%
Balanza Comercial	- 441	- 1.075	- 723	- 2.129	- 1.247
Exportaciones	23.762	24.848	25.724	18.321	16.738
Importaciones	24.203	25.923	26.447	20.450	18.985
Remesas emigrantes	2.687	2.490	2.462	2.378	1.925
Depósitos Banc. privados	26.644	24.909	27.587	24.414	25.682
Créditos al sector privado	24.259	28.812	28.157	28.190	28.910
Balanza nominal promedio	340	371	387	413	427

2. ESTRATEGIA DE LA EMPRESA

Prestar servicio de administración y asesoría.

3. EMPRESAS DEL GRUPO

EMPRESA	CAPITAL	%	COMLAISA
Lotercons	2.000	7%	138
Consultorm	10.800	7%	745
Corpedro Holding	10.000	13%	1.266
TOTAL			2.149

3.1 LOTERCONS

En este año se inició la comercialización de casas y departamentos del proyecto "La Victoria". Al cierre del 2016 se tienen vendidas 5 casas y se recibió anticipo entre departamentos y casas de 28 clientes. Se contrató la construcción, administración y ventas a la empresa BMV Inmobiliaria S.A. La venta fue de USD 1.8 millones y generó una utilidad neta de USD 477 mil.

BALANCE GENERAL	2014	2015	2016
Disponible	83	29	1.068
Exigible CIC	165	313	535
Activos Fijo-matentario	4.067	4.053	6.148
ACTIVOS	4.315	4.395	7.751
Pasivo operacionales	10	21	2.768
Pasivo contratado Corto Plazo	2.060	2.719	2.718
Pasivo contratado Largo Plazo	2.136	1.655	1.515
Pasivo	4.217	4.275	6.999
PATRIMONIO	119	120	752
PASIVOS+ PATRIMONIO	4.336	4.395	7.751

PERIODOS Y GANANCIAS	2014	2015	2016
Comercialización	0	145	1.820
Costos			1.188
Margen de contribución Bruta	0	145	632
Gastos	17	145	21
Utilidad Operacional	25	2	611
Resultado antes de impuestos	108	2	611
Resultado neto	85	1	477

3.2 CONSULTERMS

En el 2016 cedió la totalidad de derechos fiduciarios a la empresa BMV para que continúe con el proyecto "Divino Niño".

Corpedro es accionista de la empresa en el 51%. A diciembre 2016 registro ingresos por USD. 11.2 millones, generando una utilidad neta de USD 6.3 millones.

BALANCE GENERAL	2014	2015	2016
Disponible	21	4	11
Exigible CxC	470	2.579	10.777
Permanente	461	453	
ACTIVOS	1.151	2.983	10.788
Pasivos operacionales	178	18	2.390
Pasivo contratado Comi. Pasiv.			
Pasivo	178	18	2.390
PATRIMONIO	942	2.201	8.398
PASIVOS+ PATRIMONIO	1.151	2.983	10.788

PERDIDAS Y GANANCIAS	2014	2015	2016
Comercialización	1.201	2.580	11.268
Gastos	207	190	2.680
Margen de contribución Bruta	994	1.290	8.588
Gastos	24	21	138
Utilidad Operacional	970	1.269	8.450
Resultado antes de impuestos	801	1.280	8.382
Resultado neto	12	93	2.399

Antepto mínimo	26.179	111.173
Utilidad para cubrir antepto	118.996	506.322

3.3 CORPCEDRO

La empresa tuvo ingresos por dividendos y venta de acciones de USD 181 mil generando una utilidad neta de USD 159 mil.

El activo de la empresa se encuentra en disponible y cuenta por cobrar a Casabaca Holding por la cesión de acciones de Corporación Nexum Nexumcorp "Autofrancia".

BALANCE GENERAL	2014	2015	2016
Disponible	134	128	223
Exigible CxC	8		211
Permanente			
Acciones	541	521	86
ACTIVOS	482	478	421
Pasivos operacionales	260	260	257
Pasivo	260	260	257
PATRIMONIO	211	218	164
PASIVOS+ PATRIMONIO	482	478	421

PERDIDAS Y GANANCIAS	2014	2015	2016
Comercialización			181
Gastos Operacionales	20	12	9
Resultado antes de impuestos	-20	-12	172
Resultado neto	-20	-12	159

4. ANALISIS FINANCIERO

En el año 2016, tuvo ingresos facturo UDS6 mil y logro una utilidad neta de USD 1 mil.

BALANCE GENERAL	2015	2016
Disponible	9	13
Exigible	34	30
Permanente	2	2
ACTIVOS	44	46
Pasivos operacionales	40	40
Pasivo	40	40
PATRIMONIO	5	6
PASIVOS+ PATRIMONIO	44	46

PERDIDAS Y GANANCIAS	2015	2016
Ingresos	6	6
Margen de contribución Bruta	6	6
Gastos Operacionales	4	5
Utilidad Operacional	2	1
Resultado antes de impuestos	2	1
Resultado neto	2	1

5. PROPUESTA DEL DIRECTORIO PARA LA DISTRIBUCION DE UTILIDADES

El Directorio de la Empresa una vez revise el análisis de la estructura de financiación del balance y la necesidad de fondos, propone no repartir dividendos a los accionistas.

DETALLE COMLAFSA S.A.	2015	2016
UTILIDAD CONTABLE	1.576,30	1.488,59
IMPUESTO RENTA	348,79	337,89
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO	1.229,51	1.150,70
10% RESERVA LEGAL	122,95	115,07
UTILIDAD LIBRE PARA ACCIONISTAS	1.106,56	1.035,63

6. PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2017

El 2017 el Fondo Monetario Internacional prevé una contracción del PIB del -2.7%. Por otro lado es un año electoral que puede definir el futuro del país.

El mercado financiero, producto de los créditos externos contratados por el gobierno, mantiene liquidez que lamentablemente no puede colocar en el sector real, debido a la falta de apetito de crédito.

COMENTARIO FINAL

Agradezco al Directorio de la Empresa y colaboradores, por sus buenos consejos y colaboración. Señores accionistas, muchas gracias por su confianza.

Señores accionistas, muchas gracias por su confianza.

Atentamente,

ANA MARÍA BACA
Gerente General