

Quito, 28 de marzo de 2017

INFORME DE GERENCIA GENERAL AÑO 2016 COMPROACT 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	4.16%	2.70%	3.67%	3.38%	1.12%
Inflación Estados Unidos	1.74%	1.50%	0.76%	0.72%	2.07%
Tasa Activo Dólares	8.17%	8.17%	8.19%	8.12%	8.10%
RMILD	2.483	4.301	3.949	2.490	4.299
Deuda Externa Pública	10.768	12.802	17.498	20.228	28.679
Deuda Interna Pública	7.781	9.327	12.558	12.546	12.437
Deuda Externa Privada	5.160	5.876	8.512	8.962	8.264
Déficit fiscal	-0.90%	-3.00%	-5.90%	-0.70%	-6.30%
PIB nominal	87.623	95.130	102.292	100.177	100.715
PIB real	87.925	94.770	100.917	98.828	96.540
Crecimiento del PIB	5.20%	4.50%	2.93%	0.40%	-3.63%
Balanza Comercial	- 441	- 1.075	- 723	- 2.129	- 1.247
Exportaciones	23.765	24.848	25.724	18.331	16.798
Importaciones	24.206	25.923	26.447	20.460	18.045
Remesa emigrantes	2.667	2.450	2.482	2.378	1.931
Depositos Banc. privados	26.644	24.909	27.937	24.414	28.082
Créditos al sector privado	24.299	28.812	29.137	28.190	29.910
Salario nominal promedio	340	371	397	413	427

2. ESTRATEGIA DE LA EMPRESA

Prestar servicio de administración y asesoría.

3. EMPRESAS DEL GRUPO

EMPRESA	CAPITAL	%	COMPROACT
Casabaca Holding	23.000.000	12,66%	2.911.800
BMV Inmobiliaria	2.400.000	6,90%	165.600
TOTAL			3.077.400

3.1 CASABACA HOLDING

Los ingresos de Casabaca Holding corresponden a los dividendos recibidos en el año 2016 que ascendieron a USD. 2.3 millones, luego de gastos, la utilidad fue de USD.2.07 millones.

El activo de la empresa llegó a USD 62.2 millones de los cuales el 95% se encuentra en acciones y aporte futura capitalización.

En este año se realizó el aumento de capital de la empresa Inversiones de la Capital en donde se utilizó los aportes de Casabaca Holding por USD\$ 6.7 millones.

BALANCE GENERAL	2014	2015	2016
Disponible	2.923	627	736
Exigible LP	1.241	3.789	1.780
Acciones	42.521	41.703	50.145
Depositos Futura Capitalizacion	8.001	9.373	9.544
ACTIVOS	54.686	62.386	62.212
Pasivos operacionales	10.434	6.962	4.715
Pasivo	10.434	6.962	4.715
PATRIMONIO	44.252	55.424	57.497
PASIVOS+ PATRIMONIO	54.686	62.386	62.212

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2014	2015	2016
Comercialización	8.550	11.337	2.301
Gastos Operacionales	124	225	228
Resultado antes de impuestos	8.426	11.112	2.073
Resultado neto	8.426	11.112	2.073

3.2 BMV INMOBILIARIA

En la empresa BMV, Casabaca Holding, participa con el 51% y tiene dos proyectos en marcha: Bellavista Sur, en el Sur de Quito y construye y administra un proyecto de construcción denominado "La Victoria" para la empresa Lotercons, en Cumbayá.

En el proyecto Bellavista Sur, se vendieron 586 unidades habitacionales de interés social y quedaron como productos en proceso 436 unidades. En el 2016 se aprobaron 597 Bonos de la vivienda entregados por el MIDUVI otorgados a los clientes que adquirieron unidades habitacionales.

En este año se concluyó la construcción de la primera etapa y se estima que durante el 2017 se construirá la segunda etapa del proyecto "La Victoria", que corresponde a tres torres de departamentos ubicada en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito.

A diciembre 2016 la empresa logró una utilidad neta de USD. 2.3 millones. El activo termina en USD 28.3 millones, de los cuales el 27% se encuentra en disponible, y el 67% en inventarios por la cesión del 100% de derechos fiduciarios. El activo está financiado con: pasivo operacional USD 6.1 millones, deuda con relacionadas USD 10.7 millones y deuda contratada con bancos USD 6.8 millones.

BALANCE GENERAL	2014	2015	2016
Disponible	419	5.739	2.023
Exigible CoC	1.045	5.941	5.273
Inventario	6.759	7.164	19.145
Foanante	1.273	1.353	1.954
ACTIVOS	9.496	20.197	28.399
Pasivos operacionales	3.645	8.960	6.144
Relacionadas	2.922	2.647	10.750
Pasivo contratado	1.030	3.583	6.849
Pasivo LP sin costo	44	46	61
Pasivo	7.641	15.236	23.603
PATRIMONIO	1.855	4.961	4.587
PASIVOS+ PATRIMONIO	9.496	20.197	28.399

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2014	2015	2016
Comercialización	7.587	13.030	18.183
Margen de contribucion Bruta	1.875	4.163	6.283
Gastos Operacionales	629	672	672
Utilidad Operacional	946	3.181	4.120
Financiero	94	25	104
Resultado antes de impuestos	1.010	3.220	3.586
Resultado neto	729	2.181	2.376

4. ANALISIS FINANCIERO

En el año 2016, tuvo ingresos facturo UDS409 mil y logro una utilidad neta de USD 239 mil.

BALANCE GENERAL	2015	2016
Disponible	259	309
Exigible CP	504	574
Permanente	2.912	3.077
Exigible LP	853	594
ACTIVOS	4.574	4.544
Pasivos operacionales	715	185
Pasivo LP	1.200	1.200
Pasivo	1.915	1.385
PATRIMONIO	2.659	3.279
PASIVOS+ PATRIMONIO	4.574	4.544

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2015	2016
Ingresos	446	409
Margen de contribucion Bruta	446	409
Gastos Operacionales	99	109
Utilidad Operacional	347	300
Impuesto a la Renta	76	61
Resultado neto	270	239

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 COM LAFSA S.A.	2015	2016
UTILIDAD CONTABLE	346.542,42	300.009,11
IMPUESTO RENTA	76.239,33	61.271,56
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO	270.303,09	238.737,53
10% RESERVA LEGAL	27.030,31	23.873,75
UTILIDAD LIBRE PARA ACCIONISTAS	243.272,78	214.863,78

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,


FABIAN BACA COBOS
Gerente General