

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A
"CANSA"

INFORME ANUAL 2.013

De conformidad con lo que disponen los estatutos Sociales de la Compañía, así como lo que obliga la Superintendencia de Compañías, en mi calidad de Gerente General, presento a la junta de accionistas, el informe de las principales actividades de la compañía, así como los balances de situación y las cuentas de resultados, correspondientes al ejercicio económico del año 2.013

1. ASPECTOS GENERALES

En términos generales los indicadores económicos del Ecuador en el 2.013 fueron positivos. A pesar de existir una balanza comercial negativa, se tuvo un crecimiento de cerca del 4%, es decir, un poco por encima del promedio latinoamericano. Por otro lado la inflación estuvo en 2.7%, una de las más bajas de la región

Por otro lado la deuda pública total llegó a 22.5 millones de dólares, que corresponde al 24% del PIB, cifra manejable pero que no debería crecer más que esto.

Como hechos importantes del periodo podemos mencionar que se aprobó la nueva ley de Comunicaciones, la reforma del Código Penal, el incremento importante de recaudación del Servicio de Rentas Internas, siendo notorio su éxito en los juicios planteados.

Los últimos años han sido de bonanza económica en términos generales, pero basado en los últimos datos parecería que el crecimiento está iniciando a verse afectado, de hecho nuestro panorama general para el país este año no es tan alentador como en años pasados, esto debido a una serie de factores internos como externos, entre los que podemos apuntar a un decrecimiento en el precio del petróleo, nuestro principal rubro de exportación y una apreciación del dólar, lo cual encarece todas nuestras ventas al exterior.

Como factores internos tenemos entre otros el cierre temporal de la refinería de Esmeraldas y una posible reducción de la liquidez interna causado por una disminución de la inversión pública y a nivel privado por una reducción en los ingresos familiares.

La inversión interna se expandió ya que durante la gran parte del año 2013 el precio del petróleo ecuatoriano se ubicó en alrededor de US\$95.00, dando la oportunidad de seguir cumpliendo muchos de los ofrecimientos del ejecutivo, sin embargo la inversión externa no creció a la velocidad esperada por la poca claridad en el área jurídico del país.

La demanda interna se incrementó en términos reales en 8,9%, sin embargo el comportamiento de las importaciones registraron un incremento de 7,0% en el Valor FOB debido al programa de cuotas emitido por el gobierno central, mientras que las exportaciones no petroleras crecieron en el 6,5% en su valor FOB especialmente el sector bananero, floricultor, cacaoero y camaronero.

Las tasas de interés están todavía altas, aun cuando el gobierno ha intervenido no ha logrado bajarlas a los niveles deseados. Las tasas de interés, en diciembre del 2007 la tasa de interés activa se encontraba en 10,72% mientras que para el mismo mes el 2008 estaba en 9,14% y en el 2009 estaba en 9,35%, la del 2010 en 9,12% , la del 2011 en 9,46%, la del 2012 en 9,33% y la del 2013 está en 0,44%.

2. ASPECTOS GENERALES DE LA COMPAÑIA

Durante el año 2013 se ha continuado con una adecuada política en el manejo de fondos. Se incrementó las cuentas por cobrar de largo plazo, sin embargo no existe mayor nivel de riesgo en las mismas. El 2013 tuvo básicamente el mismo nivel de movimientos mostrados en años anteriores.

3. SITUACION ECONOMICA DE LA COMPAÑIA

La situación económica de la compañía es negativa sin embargo por el bajo nivel no hay necesidad de endeudarse. Si bien es cierto muestra una pérdida importante la misma no es de preocuparse ya que se espera que para el año 2014 la situación mejore.

Para el año 2014 se piensa vender una de las propiedades de la empresa que seguramente generará un ingreso importante a la empresa. Para esto se realizará un avalúo con un perito aprobado por la Super de Compañías.

4. ESTADOS FINANCIEROS

A) RESULTADOS

Comparando los ingresos del año 2.012 con los del ejercicio 2.013, muestran que los ingresos se mantuvieron prácticamente estables, sin embargo los gastos operacionales decrecieron en casi un 21% mostrando una política de austeridad en la empresa. La empresa no tiene gastos financieros.

B) BALANCE GENERAL

El total de activos de la empresa muestra un crecimiento de casi US\$100,000,00 o lo que representa un 28.5 % de crecimiento sobre el año anterior básicamente afectado por las cuentas por cobrar a largo plazo. El patrimonio decrece en casi US\$27,0000 causado por las pérdidas del ejercicio.

C) INDICES

El índice que requiere un mayor cuidado es el índice de razón corriente ya que sigue disminuyendo de : 1.43% en el 2.004; 0.64% en el 2.005; 0.64% en el 2.006; 2.21% en el 2.007; 1.66% en el 2.008; 1.43% en el 2.009; 0.79% en el 2.010 ; 0.40% en el 2.011 , en el 2012 muestra una mejora llegando a 10,28%, pero finalmente en el 2.013 volvemos básicamente al nivel mostrado el 2.011. El índice de patrimonio sobre activo se mantiene en aproximadamente 0,68%.

5. SUGERENCIAS A LA JUNTA

La Gerente General sugiere mantener la política de austeridad utilizada durante este año. Mantener los préstamos, aun cuando los mismos ya no ofrecen un retorno muy interesante.

Pongo a la consideración de ustedes, señores accionistas, el contenido de este informe, dejando finalmente constancia de mi agradecimiento a los accionistas por su permanente preocupación y seguimiento

Muchas Gracias,



MARIA CRISTINA DONOSO CASTRO
Gerente General