

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A. "CANSA"

INFORME ANUAL 2.016

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 Presidente Ejecutivo, 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 2.016.

1. ASPECTOS GENERALES

LA ECONOMÍA ECUATORIANA EN EL 2.016

Durante el 2.016 la economía ecuatoriana mostró un estancamiento en cuanto al Producto Interno Bruto comparado al 2.015 es decir se alcanzó un PIB de 0.4%, afectado desfavorablemente por la reducción de los precios del petróleo, el efecto del terremoto de abril del 2,016 y la continua apreciación del tipo de cambio.

La demanda interna mostro señales de deterioro con una variación negativa de 3% anual, explicada principalmente por la reducción de la inversión, a pesar que el consumo de los hogares y el gasto del gobierno mostraron tasas de incremento.

El sector petrolero continuó incidiendo de manera importante en la economía, sin embargo su producción disminuyó en 6,7% comparado al año 2.015. El precio del crudo ecuatoriano básicamente se mantuvo durante el 2,016 en alrededor de US\$ 45 / barril.

En el ámbito no petrolero, la industria de manufactura se ubicó como el sector más importante de la economía en el 2.016, (10% del PIB) aun cuando muestra una tendencia negativa en los últimos meses del año, seguido del comercio (9%) y la construcción (7%) que fue la que más sufrió en este año.

El mercado laboral mostro un deterioro relativo comparado a años anteriores, aun cuando todavía estuvo marcada por una demanda importante del sector público y de actividades intensivas en mano de obra como manufactura y comercio. El desempleo cerró el año con una tasa de 6,8% y el nivel de sub-ocupación se ubicó en 47.4%.

La inflación anual promedio en el 2.016 fue de 2,8% sin mayores cambios al observado en el 2.015. aun cuando existió el efecto producido por las medidas arancelarias y cupos de importación adoptados por el gobierno sobre los bienes importados. A nivel de industrias, los sectores de bebidas alcohólicas y transporte fueron los que registraron un mayor incremento en sus precios.

EL SECTOR EXTERNO EN EL 2.016

El desempeño del comercio exterior se vio influenciado por la dinámica de los principales socios comerciales del Ecuador como son: Estados Unidos de América, China y los países de la Comunidad Europea, los cuales mostraron un crecimiento en sus economías. En el 2,016 se logró firmar un acuerdo comercial con la Comunidad Europea que eventualmente traerá frutos positivos para el sector exportador especialmente para el banano, flores, cacao, camarón y atún. A ese factor se le debe incluir la baja de precio en las materias primas y la pérdida de competitividad del sector exportador dinamizado por el fortalecimiento del dólar.

En el 2,016 las exportaciones estuvieron compuestas en un 48% de ventas de petróleo y en un 52% de productos no petroleros. Las exportaciones petroleras decrecieron en un 12% versus el 2.015 como consecuencia directa de la disminución en el precio del barril.

Al respecto de los sectores más representativos, agrupando el 60% de las exportaciones no petroleras fueron: Camarón (22%), Banano (26%), Productos elaborados del mar (11%) y Flores (8%).

Por su parte las importaciones alcanzaron casi US\$18,000 millones equivalentes al 17% del PIB con un decrecimiento de aproximadamente 20% en comparación al año anterior.

2. ASPECTOS GENERALES DE LA COMPAÑIA

Durante el año 2.016 se ha continuado con una adecuada política en el manejo de fondos y busca de eficiencias. El 2.016 tuvo básicamente el mismo nivel de movimientos mostrado en años anteriores, siendo la única transacción importante el alquiler de sus dos propiedades durante todo el año. Esto no se había conseguido en el pasado por distintas razones especialmente por temas relacionadas a la situación económica del país.

3. SITUACION ECONOMICA DE LA COMPAÑIA

La situación económica de la compañía una vez más es ligeramente positiva, y no hay necesidad de buscar nuevo endeudamiento. Si bien es cierto muestra pequeña utilidad, la misma no es considerada optima y se continuará buscando mejorar los distintos índices de la inmobiliaria.

Para el segundo trimestre del año 2.017, se piensa vender una parte de una de las propiedades de la empresa que seguramente generará un ingreso importante el cual deberá ser reinvertido en nuevos proyectos. Para lograr la venta se realizará un nuevo avalúo con un perito aprobado por la Super de Compañías y así optimizar el retorno.

4. ESTADOS FINANCIEROS

A) RESULTADOS

La empresa muestra un resultado positivo de US\$ 2.169.45 es decir una mejora de más del 17% comparado con el mismo período del año anterior. Esta mejora se logra gracias a una estrategia agresiva de alquiler de sus propiedades juntada a una campaña general de austeridad. El monto total de ingresos fue un poco menor a la del año anterior es decir US\$68,091.50.

En cuanto a los gastos se puede indicar que se ha mantenido una campaña de austeridad, donde los gastos legales e impuestos pagados son los mas representativos. Claro esta que por el modelo del negocio las depreciaciones representan un gasto muy alto, representando mas del 75% de los gastos totales.

B) BALANCE GENERAL

El total de activos de la empresa llega a US\$1,82 millones de los cuales casi el 90% son activos no corrientes. Aun cuando el valor es pequeño, durante el 2.017 se debe rebajar el monto de cuentas por cobrar a aproximadamente la mitad del monto actual a través de una estrategia agresiva de cobranza, inclusive ofreciendo descuentos por pronto pago. La empresa en general se encuentra sana en sus balances ya que no tiene ningún pasivo representativo aun cuando debe mejorar su estado de liquidez

El patrimonio de la empresa sigue siendo bastante interesante llegando a casi US\$1,79 millones.

5. SUGERENCIAS A LA JUNTA

