

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A. "CANSA"

INFORME ANUAL 2.017

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 2.017.

1. ASPECTOS GENERALES

A continuación lo que ha sucedido con la economía ecuatoriana y lo que se esperaría para el año 2018

En resumen, los indicadores son los siguientes:

Tanto el saldo de deuda interna como externa han aumentado: en diciembre de 2017 superó los USD 32.000 millones (97,27% externa y 2,73% interna) de acuerdo a cifras oficiales.

En la región, Ecuador no es el país con el mayor saldo de deuda en relación a su PIB. De acuerdo a las estimaciones del FMI (Fondo Monetario Internacional), la deuda bruta del país representa el 32,5% del PIB, lo que lo ubica por debajo de Colombia, Brasil y Argentina.

Si bien se dio una recuperación del precio del petróleo, los mayores niveles de endeudamiento, el incremento del desempleo y montos menores de crédito incidieron en que no se supere esa barrera. Desde el sector público se inyectó liquidez, parte de estos recursos se originaron en las emisiones de bonos de deuda externa. En este escenario, el ciclo económico comienza a estabilizarse pero en un nivel de actividad baja, la misma que se mantendrá los próximos meses.

2017 fue un año particularmente complejo para la economía ecuatoriana. Los menores niveles de inversión pública, como resultado de ingresos fiscales más bajos, incidieron en el dinamismo de la economía.

En un escenario como el que se vivió, la inflación también es menor, dada la reducción en el consumo y en la circulación del dinero. De esta manera, la inflación en el país (normalmente por debajo del 5% desde el año 2012) fue de -0,20% en 2017 y la proyección de 2018 la ubica en valores negativos. En un escenario de ajuste fiscal, lo que implica menores niveles de consumo e inversión, no se puede esperar un mayor incremento de este indicador.

Dentro de la economía dolarizada, en la última década, la inflación ha sido de 3,88% anual en promedio. Esto ha permitido que la brecha entre el ingreso familiar y el costo de la canasta básica se reduzca en el tiempo, ya que los incrementos salariales en el periodo 2007-2016 incidieron en gran medida en este resultado. Por lo mismo, no se justifica la realización de mayores aumentos en sueldo por temas de inflación, especialmente si no responden a un mayor nivel de producción.

A pesar del alto precio del crudo, la balanza comercial fue deficitaria en el periodo 2010-2016, debido al crecimiento más elevado de las importaciones (en lo que a su vez incide la mayor capacidad de compra de la población y el incremento del gasto gubernamental). En el año 2018 se da un repunte de la balanza comercial a niveles superiores a los del 2008, por la reducción del consumo de los hogares y los mayores obstáculos comerciales.

PERSPECTIVAS PARA EL 2018

Para 2018, tanto por la firma del acuerdo comercial con la UE como por vencimiento, las restricciones comerciales se comenzarán a dismantelar. Se espera, además, un precio del petróleo más alto en este

año, de tal manera que exportaciones e importaciones aumentarán. De todas maneras, sin las medidas proteccionistas, el saldo volverá a ser negativo.

Los bajos niveles en el petróleo, que inciden en menores ingresos para el país (en relación a años anteriores de expansión del gasto), y el crecimiento del endeudamiento de Ecuador en relación al PIB, dificultan el promover actividad económica, en un periodo donde la sostenibilidad de la inversión pública y los niveles de empleo y pobreza se tornan desafíos claves en el 2018. No obstante, al comparar este indicador en el 2017, se evidencia un crecimiento del 3.8%, en el tercer trimestre de 2017, ocasionado, entre otros, por un aumento de las exportaciones petroleras, del precio del barril de petróleo, el incremento en los depósitos y crédito, y la recuperación de la recaudación tributaria, así como crecimiento del turismo, tanto local como extranjero.

La actividad económica se recupera, sin embargo, se mantiene la recesión de la economía que parece estar alcanzando su punto más bajo de este ciclo. Esto implica un mayor esfuerzo para mantener los niveles de actividad y crecimiento de la economía, que se mantiene en recesión, pero con una presión que podría encausarla en una etapa de recuperación, dependiente de la evolución de los precios del petróleo y crecimiento de la deuda para cubrir gasto e inversión pública, el cambio de fase en el ciclo -de mantenerse al ritmo actual- podría llegar en el segundo trimestre de 2018, pero con riesgo de acortar el siguiente ciclo económico por el pago de deuda a corto plazo.

2. ASPECTOS GENERALES DE LA COMPAÑIA

Durante el año 2017 se ha continuado con una adecuada política en el manejo de fondos y busca de eficiencias. El 2017 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. Además se está impulsando la reactivación de la empresa ante el organismo de control, cual es la Superintendencia de Compañías.

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 antes de impuestos, la misma no es considerada óptima y se continuará buscando mejorar los distintos índices de la inmobiliaria.

Para el segundo trimestre del año 2018, 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 Superintendencia de Compañías y así optimizar el retorno.

4. ESTADOS FINANCIEROS

A) RESULTADOS

La empresa muestra una pequeña pérdida de US\$ 414 después de impuestos. Estos resultados se han logrado gracias a una estrategia agresiva de alquiler de sus propiedades juntada a una campaña general de austeridad. El monto total de ingresos operacionales fue un poco menor al del año anterior, el valor ascendió a US\$ 62,000.

En cuanto a los gastos se puede indicar que se ha mantenido una campaña de austeridad, donde los gastos de impuestos pagados y seguros son los más representativos. Claro esta que por el modelo del negocio las depreciaciones representan un gasto muy alto, representando más del 86 % de los gastos totales.

B) BALANCE GENERAL

El total de activos de la empresa llega a US\$1,806.306 de los cuales casi el 87 % son activos no corrientes. El valor de los activos corrientes asciende a \$ 234.427, el mismo que se espera recuperar en el transcurso del año 2.018. 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\$1,795.463

5. SUGERENCIAS A LA JUNTA

Mi sugerencia a los señores accionistas es mantener la política de austeridad utilizada durante este año. Vender parte de la propiedad de la Hacienda San Luis de Ilimpoa, para generar un mayor flujo y así proceder a desarrollar otros proyectos. Además impulsar lo más urgentemente posible la reactivación de la compañía ante la Superintendencia de Compañías.

Pongo a 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.


Fernando Xavier Donoso Castro
Presidente Ejecutivo

