

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A. "CANSA" EN LIQUIDACION

INFORME ANUAL 2.018

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 2.018.

1. ASPECTOS GENERALES

La economía del Ecuador durante el año 2.018

Gasto de consumo final del gobierno

Los gastos de consumo que realiza el Gobierno General para satisfacer los servicios colectivos proporcionados a la población de manera gratuita (administración pública, defensa, seguridad interna y externa, etc.) e individuales (salud y educación), experimentaron un incremento de 2,9% respecto a 2017. Esto se debe, principalmente al aumento del 13,1% en la compra de bienes y servicios, sobre todo en el sector social, por una ampliación en la atención a los jubilados, afiliados, retirados y dependientes del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Gasto de consumo final de los hogares

El gasto de consumo final de los hogares registró un crecimiento de 2,7% explicado, entre otros factores, por el incremento del 18% del crédito promedio concedido a los hogares, que pasó de USD 29.323 millones en 2017 a USD 34.646 millones. Por su parte, las remesas recibidas en el año 2018 alcanzaron USD 3.030,6 millones, siendo superiores en 6,7% a las de 2017 (USD 2.840,2 millones). En el resultado del consumo final de los hogares incidió, además, un aumento del salario real en 3,2% y una disminución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 0,22%.

Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF)

En términos anuales, la FBKF o inversión registró un crecimiento de 2,1% en relación al año 2017, gracias al desempeño positivo del sector de la construcción en 0,6%, que representa alrededor del 67% de la estructura de esta variable. Adicionalmente, esta evolución de la inversión estuvo influenciada por un aumento de 8,8% en las importaciones de maquinaria y equipo de transporte.

Exportaciones e importaciones

En 2018 las exportaciones de bienes y servicios presentaron un incremento de 0,9% respecto al año 2017. Entre los principales productos que mostraron un comportamiento positivo estuvieron: camarón elaborado, 10,0%, banano, café y cacao, 0,3%; y aceites refinados de petróleo, 2,3%.

En cuanto a las importaciones, estas presentaron un dinamismo más acelerado que las exportaciones al registrar un incremento de 5,8% con respecto a 2017. Entre los productos que mostraron una mayor demanda están: aceites refinados de petróleo, 5,3%; productos químicos, 11,6%; maquinaria, equipo y aparatos eléctricos, 5,1% y equipo de transporte, 16,7%. Los productos relacionados con la industria textil, clasificados como bienes de consumo, registraron un crecimiento del 6,9%.

Fuente: Banco Central del Ecuador

2. ASPECTOS GENERALES DE LA COMPAÑIA

Durante el año 2.018 se ha continuado con una adecuada política en el manejo de fondos y busca de eficiencias. El 2.018 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 optima y se continuará buscando mejorar los distintos índices de la inmobiliaria.

Para el año 2.019, 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 ganancia neta de US\$ 10.966,76 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 mayor al del año anterior, el valor ascendió a US\$ 85,000

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 76 % de los gastos totales.

B) BALANCE GENERAL

El total de activos de la empresa llega a US\$1,841.242 de los cuales casi el 82 % son activos no corrientes. El valor de los activos corrientes asciende a \$ 322.796, el mismo que se espera recuperar en el transcurso del año 2.019. 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