

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2.014

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el informe de la situación de la empresa en el ámbito financiero; en el ejercicio económico 2.014 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2.014, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa, a satisfacer la demanda insatisfecha en el ámbito de su objeto o actividad comercial específica, así como propendiendo a dinamizar la economía del sector norte de Quito. De igual forma se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Quito y el SRI, entre otros.

2.- El Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2.014, refleja un monto por los activos de \$ 97'467.886,79, valor que comprende un activo corriente por \$ 7'585.277,75, la propiedad de planta y equipo por \$ 1'006.444,88, las propiedades de inversión por \$ 75'807.243,77, esto es; la inversión en terrenos tanto del Quicentro Norte y del Centro Comercial Granados, los edificios del Quicentro Norte y del Centro Comercial Granados, los componentes de los edificios, además los terrenos adquiridos en la calle el Comercio.

La Depreciación de planta y equipo, las depreciaciones acumuladas de edificios, maquinarias, componentes, muebles y equipos ascienden a \$ 6'773.935,86. Dentro del activo también constan las inversiones a largo plazo, que ascienden a \$ 9'347.191,75 y corresponden a las acciones y participaciones en el proyecto PHD, por \$ 179.600 y lo más representativo son las cuentas por cobrar a largo plazo a las empresas de Vitalia y Montangelo por la venta de acciones de la empresa INMOMUNDO por \$ 9'167.591,75. Finalmente dentro del activo se tiene la inversión en el proyecto inmobiliario Villa Regina por \$ 9'786.303,84, además se tienen otros activos por \$ 709.360,66.

3.- El pasivo de la empresa está por el orden de \$ 33'680.743,42, el mismo que comprende el pasivo corriente por \$ 9'620.874,89 y que en un 76% corresponden a dividendos por pagar. El pasivo a largo plazo por \$ 9'289.393,28, correspondiendo a la deuda que se mantiene con el J.P. Morgan por \$ 7'313.808,03 el de mayor representación, así mismo se tiene deudas con los accionistas por concepto de préstamos por \$ 1'200.031,28, así como también por préstamos con empresas relacionadas por \$ 775.553,97.

Dentro del pasivo también se contempla el pasivo diferido por \$ 916.622,97 y que corresponde a anticipo de clientes, los valores de concesiones e impuestos diferidos. Un rubro muy importante dentro de los pasivos son los ingresos diferidos que se obtuvo por la venta anticipada de los departamentos que están siendo construidos en el proyecto inmobiliario de Villa Regina, esto es en la torre 1 (etapa 5), cuyo monto es por el orden de \$ 13'853.852,28.

4.- El patrimonio neto de la Inmobiliaria Naciones Unidas es de 63'787.143,37, monto que comprende; el capital suscrito y asignado por la empresa de \$ 6'061.011, la reserva legal por \$ 3'043.757,12, la reserva de capital por \$ 133,65, la reserva por revaluación de propiedad, planta y equipo por \$ 7'125.422,22. Un rubro muy importante son los resultados acumulados por aplicación de las NIIFS por primera vez, cuyo monto es de \$ 34'515.766,15, finalmente se tiene las utilidades retenidas hasta el ejercicio económico 2.012 por \$ 4'404.978,99 y la utilidad del año 2.014 por \$ 8'636.074,24.

Del total de los activos el 65% es de propiedad de los accionistas y el 35% es ajeno, esto es por el préstamo que se tiene con el J.P. Morgan, por \$ 7'313.808,03, el pasivo diferido por los ingresos de los departamentos del proyecto de Villa Regina por \$ 13'853.852,28, por concesiones de los locales en el monto de \$ 913.011,10 y finalmente por los dividendos por pagar a los accionistas por \$ 7'288.944,80 y el impuesto a la renta por pagar del ejercicio económico 2014 por \$ 1'056.562,48; entre los valores más representativos.

La Urbanizadora Naciones Unidas en el año 2.014 ha generado ingresos por \$ 15'339.138,75, de los cuales el 87,6% corresponde a ingresos por regalías que le paga la empresa DK. Management, operadora de los Centros Comerciales por la recuperación del valor mensual de contribución de los locales concesionados, y la diferencia es por valores por concesiones y otros ingresos no operacionales. Dentro de los Gastos, la empresa ha incurrido en gastos de ventas y administrativos, como sueldos del Sr. Gerente, honorarios por asesoría técnica externa, gastos de mantenimiento, servicios básicos, impuestos, contribuciones de ley, seguros, depreciaciones, suministros, gastos financieros y demás egresos que son prioritarios para el giro normal del negocio inmobiliario, llegando a un monto de \$ 4'551.931,22, a este valor se suma el impuesto a la renta del ejercicio económico 2.014 que asciende a \$ 2'151.133,29, para tener finalmente una utilidad neta de \$ 8'636.074,24. Lo que determina una rentabilidad del patrimonio neto del orden del 13,5% en el año 2.014.

5.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se realice el pago de dividendos pendientes de pago en función de la disponibilidad de los recursos. Así mismo se solicita a los Sres. Accionistas se permitan definir las políticas y estrategias que se deben seguir en el ámbito comercial y financiero para el ejercicio económico 2.015.

6.- La Inmobiliaria Naciones Unidas, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual y derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción alguna a este respecto.

Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado para obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente.



Arg. Michel Deller Klein.

GERENTE GENERAL.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Quito, a 30 de Marzo de 2.015.

