

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2018

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 2018 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2018, 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.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS
INFORMACION FINANCIERA 2018**

ACTIVO CORRIENTE	8,072,075.53	
ACTIVO NO CORRIENTE	69,157,190.75	
TOTAL DE ACTIVO		77,229,266.28
PASIVO CORRIENTE	3,289,606.00	
PASIVO NO CORRIENTE	8,981,674.47	
TOTAL PASIVO		12,271,280.47
CAPITAL	6,061,011.00	
RESERVAS	3,043,890.77	
REEVALUACION PROPIEDADES DE INVERSION	7,125,422.22	
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION DE NIIF POR PRIMERA VEZ	34,424,724.93	
RESULTADOS ACUMULADOS	7,772,201.70	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,530,736.19	
TOTAL PATRIMONIO		64,957,986.81
(+) INGRESOS	14,323,728.39	
(-) COSTOS Y GASTOS	3,878,689.14	
(=) UTILIDAD CONTABLE	10,445,039.25	
(-) IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	878,732.01	
(-) IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	3,035,571.05	
(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO		6,530,736.19

2.- El Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018, refleja un monto por los activos de \$77'229.266,28, valor que comprende un activo corriente por \$8'072.075,53, los activos no

corrientes por \$69'157.190,75, las propiedades de inversión, planta y equipo ascienden a un valor neto; por \$67'374.330,69, 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, y terreno en el proyecto inmobiliario Villa Regina, y la propiedad planta y equipo.

La Depreciaciones acumuladas de edificios, maquinarias, componentes, muebles y equipos, además de las depreciaciones por la construcción en terrenos ajenos ascienden a \$12'204.721,81. Dentro del activo también constan las inversiones a largo plazo, que ascienden a \$ 895.986,55 y corresponden a: las acciones, participaciones y cuentas por cobrar en el proyecto Hidroalto de Generación de Energía S.A., además, se tienen otros activos que son: El proyecto de construcción en los terrenos ubicados en la calle El Comercio por \$236.648 y la construcción de los pasos deprimidos que dan el acceso al Quicentro Norte en la Avenida Naciones Unidas con una inversión de \$ 650.373,69.

3.- El pasivo de la empresa está por el orden de \$12'271.280,47, el mismo que comprende un pasivo corriente por \$3'289.606,00, que en un 63% corresponde a obligaciones tributarias, como impuesto a la renta, el IVA y retenciones en la Fuente, un 30% de la deuda por pagar en el presente año al Banco J.P.Morgan, el 7% restante del pasivo a corto plazo es por ingresos diferidos en los valores iniciales de contribución y cuentas por pagar.

El pasivo a largo plazo por \$ 8'981.674,47 y que representa un 73% de los pasivos totales, correspondiendo a la deuda que se mantiene con el J.P. Morgan por \$ 3'240.266,08 el de mayor representación, así mismo se tiene un pasivo por ingresos diferidos por valores iniciales de contribución por \$ 536.531,79 y, otros pasivos por la venta de un departamento en Villa Regina por \$ 598.125,28, pasivos por impuestos diferidos de \$4'606.750,85.

4.- El patrimonio neto de la Inmobiliaria Naciones Unidas es de \$64'957.986,86, monto que comprende: El capital suscrito y asignado por la empresa de \$6'061.011,00 la reserva legal por \$3'043.757,12, la reserva de capital por \$133,65, la 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 \$ 34'424.725,00. Además; se tiene las utilidades acumuladas del año 2017 de \$7'772.201,74 y finalmente consta la utilidad generada en el ejercicio económico 2018 que fue de \$ 6'530.736,19.

Del total de los activos, el 84% es de propiedad de los accionistas y el 16% es ajeno, esto es por el préstamo que se tiene con el J.P. Morgan, por \$ 4'240.266,08, el pasivo diferido por las concesiones de los locales en el monto de \$ 741.441,92. El impuesto a la renta por pagar, el IVA, las retenciones en la fuente por \$ 2'074.610,34, los pasivos por impuestos diferidos de \$ 4'606.750,85 y el valor recibido de \$ 598.125,28 por un departamento en el proyecto inmobiliario de Villa Regina; entre los valores más representativos.

La Urbanizadora Naciones Unidas en el año 2018 ha generado ingresos por \$ 14'323.728,39, de los cuales el 95% corresponde a ingresos por la operación y concesión de los centros comerciales; Quicentro y Granados Plaza, de conformidad al convenio que se mantiene con la empresa D.K. Management Services S.A., monto que asciende a \$ 13'733.491,54, el 5% restante de los ingresos, es por concesiones, arriendo de oficinas a la empresa DK. Management, arriendos de parqueaderos y el valor patrimonial proporcional del proyecto de inversión de Hidroalto.

Dentro de los Egresos, la empresa ha incurrido en gastos de ventas, administrativos, así como honorarios profesionales, 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 \$3'878.689,14. A estos valores se incrementa el impuesto a la renta del ejercicio económico 2018 de \$3'035.571,05, el impuesto a la renta diferido por la revalorización de activos de inversión es de \$878.732,01, para tener una utilidad neta de \$6'530.736,19 en el ejercicio económico 2018. Lo que determina una rentabilidad del patrimonio neto del orden del 11% en el año 2018.

5.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se realice el pago de dividendos pendientes del año 2017 que ascienden a \$ 7'772.201,74 y las utilidades del año 2018 se pagarían en el año 2020, 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 2019.

6.- Urbanizadora Naciones Unidas, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual, derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción legal 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.



M. D. Michel Deller Klein.

GERENTE GENERAL.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Quito, a 22 de marzo de 2.019.

