

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Quito, a 15 de marzo del 2020.

Señores:

ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS.

Ciudad.

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 2019 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2019, 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 2019, refleja un monto por los activos de \$ 71'131.411, valor que comprende un activo corriente por \$ 3'090.182, los activos no corrientes por \$ 68'041.229, las propiedades de inversión valor neto; por \$66'400.931, 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, terreno en el proyecto inmobiliario Villa Regina, además de la inversión en la construcción del paso deprimido en la Avenida Naciones Unidas por el valor de \$ 635.894.

La Depreciación de planta, equipo, las depreciaciones acumuladas de edificios, maquinarias, componentes, muebles y equipos, ascienden a \$ 13'179.810. Dentro del activo también constan: la propiedad de planta y equipo: por \$ 34.047, las acciones, participaciones en el proyecto Hidroalto de Generación de Energía S.A. por \$ 970.356, además; se tiene registrado la construcción de los pasos deprimidos que permiten el acceso y salida de vehículos al Quicentro Norte por la Avenida Naciones Unidas con una inversión de \$ 635.895.



3.- El pasivo de la empresa está por el orden de \$ 13'083.695, el mismo que comprende al pasivo corriente por \$ 5'319.865 y que en un 43% corresponden a obligaciones tributarias, como impuesto a la renta, el IVA, retenciones en la Fuente y con el Municipio, un 19% de la deuda por pagar en el presente año al J.P.Morgan, el 35% es por un saldo de dividendos por pagar a los accionistas, el 3% restante del pasivo a corto plazo es por cuentas y documentos por pagar.

El pasivo a largo plazo por \$ 7'763.830 y que representa un 59% de los pasivos totales, correspondiendo a la deuda que se mantiene con el J.P. Morgan por \$ 2'240.266, así mismo; se tiene un pasivo por ingresos diferidos por valores iniciales de contribución por \$ 456.689, también consta en el pasivo el anticipo por la venta de un departamento en Villa Regina por \$ 598.125 y pasivos por impuestos diferidos de \$ 4'468.750.

4.- El patrimonio de la Inmobiliaria Naciones Unidas es de \$58'047.716, monto que comprende; el capital suscrito, pagado y asignado por la empresa de \$ 6'061.011, la reserva legal por \$ 3'043.757, la reserva de capital por \$ 134. Un rubro muy importante son los resultados acumulados por aplicación de las NIIFs por primera vez, cuyo monto es de \$41'550.147 y finalmente consta la utilidad generada en el ejercicio económico 2019 que fue de \$ 7'392.667.

5.- Del total de los activos el 82% es de propiedad de los accionistas y el 18% es ajeno, esto es por el préstamo que se tiene con el J.P. Morgan, por \$ 3'240.266, el pasivo diferido por las concesiones de los locales en el monto de \$ 456.689. El impuesto a la renta por pagar, el IVA, las retenciones en la fuente y el Municipio por \$ 2'309.866, la deuda de dividendos por pagar a los accionistas por \$ 1'844.463, los pasivos por impuestos diferidos de \$4'468.750 y el valor recibido de \$ 598.125, por un departamento en el proyecto inmobiliario de Villa Regina; entre los valores más representativos que forman parte del Pasivo.

6.- La Urbanizadora Naciones Unidas en el año 2019 ha generado ingresos por \$ 14'351.898, de los cuales el 97% corresponde a ingresos por la operación y explotación 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 \$ 13'895.135, el 3% restante de los ingresos, es por los ingresos de concesiones de locales e islas, arriendo de oficinas a la empresa DK. Management, arriendos de parqueaderos e ingresos financieros.

7.- Dentro de los Egresos, la empresa ha incurrido en gastos de ventas, administrativos, así como; remuneraciones, honorarios por asesoría técnica externa, gastos de mantenimiento, servicios básicos, impuestos, contribuciones de ley, seguros, depreciaciones, suministros, gastos financieros, seguros, publicidad, servicios contratados, demás egresos que son



prioritarios para el giro normal del negocio inmobiliario, llegando a un monto de \$4'081.843. A estos valores se incrementa el impuesto a la renta del ejercicio económico 2019 de \$ 3'015.388, las retenciones en la fuente por \$ 1'120.919, dando un impuesto a la renta por pagar de \$ 1'894.469, además de un ingreso por impuesto diferido de \$ 138.000.

Una utilidad neta generada en el ejercicio económico del 2019 de \$ 7'392.667; lo que determina una rentabilidad del patrimonio neto del orden del 14,60% en el año 2.019.

8.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, que el resultado neto de USD \$7'392.667,14 se registre en la cuenta de resultados acumulados de años anteriores. 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 2020.

9.- La empresa, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales, sobre la propiedad intelectual, los derechos de autor no han sido objeto de reclamo o acción legal alguna a este respecto, así mismo; se ha cumplido a cabalidad con los proveedores, profesionales y empresas contratistas.

10.- El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019, emitido por PKFECUADOR & CO. C.L., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

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.



Arq. Michel Deller Klein.

GERENTE GENERAL.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Quito, a 15 de marzo del 2020



