

# URANIA S.A.

---

## INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2015

Señores Accionistas;

En cumplimiento de la norma legal y estatutaria, cumplo en presentar este informe, de los principales acontecimientos de orden económico y del giro del negocio de la empresa, durante el año 2015, pero de manera especial, desde Junio 2015, fecha en la que me hice cargo de la Gerencia, por mandato de la Junta General de Accionistas de 21 de Mayo 2015. Respecto al período Enero 2015 a Mayo 2015, el conocimiento de esta Gerencia es limitado, debido a que la anterior Administración no ha colaborado en forma alguna, ni para entregar información de su gestión, ni en proveer toda la documentación societaria y contable que aún reposa parcialmente en su poder, afectando de esta forma, el normal desenvolvimiento empresarial.

### **ENTORNO**

La economía ecuatoriana registró un crecimiento acumulado en los tres trimestres de 2015 de 1.1%, respecto a igual período del año anterior. Según indicadores, el riesgo país para Ecuador se ubicó en 1.179 puntos hasta noviembre. Apenas superado en la región por Venezuela, que llegó a los 2.646 puntos. Ecuador registró una inflación anual de 3,38% en el 2015 frente al 3,67% del 2014, según el reporte del Índice de Precios al Consumidor. Adicionalmente el Ecuador registró una tasa de desempleo nacional de 4,77% en diciembre del 2015 según datos publicados este 18 de enero del 2016 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. El Instituto Nacional de Estadística y Censos registró una tasa de desempleo nacional de 4,77% en diciembre del 2015 según datos publicados este 18 de enero del 2016 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. A principios de año el Salario Básico Unificado fue incrementado de \$ 354, a \$ 366 dólares, lo cual tuvo un efecto de incremento en los precios de todos los servicios que contrata la empresa.

### **CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO**

Con el apoyo del personal de URANIA S.A. a medida de lo posible, he dado cumplimiento a los objetivos y metas trazadas, así como a las disposiciones del Directorio, la Junta General, las disposiciones Legales y las Estatutarias.

### **PRINCIPALES SUCECOS DEL AÑO**

En la Junta General de Accionistas llevada a cabo el día 21 de mayo de 2015, la mayoría del capital social pagado de Urania S.A., decidió sustituir al anterior Gerente de la compañía Señor Miguel Calvopiña y designarme en su reemplazo para el ejercicio de la Gerencia y representación Legal de la Compañía. Luego de esta designación, una vez que se emitió mi nombramiento y acepté el mismo, se procedió a recopilar a medida de lo que podía, un listado de proyectos y a ejecutar actividades pendientes y en marcha, para lograr dar cumplimiento a la operación normal de la empresa. Se realizaron mantenimientos preventivos a las instalaciones y equipos de la compañía; se ejecutaron algunos trabajos de orden correctivo, en beneficio de URANIA S.A. y de todos los Señores Accionistas, pues esa fue la meta gerencial que me propuse al inicio de mis actividades.

Los sucesos más importantes de la Compañía y del giro del negocio, que considero pertinente recalcar, en respeto a la historia de mi Gerencia y de los Señores Accionistas, durante el año 2015, se resumen en los siguientes puntos:

1. Inmuebles de la Compañía:
  - a. Los locales de Cotacollao (Fabrica), L. Murealdo y G. Plaza (Almacén) y Juan Tanca Marengo (Guayaquil) son ocupados por nuestro cliente Electro Ecuatoriana.
  - b. Las oficinas ubicadas en la Torre Empresarial del Unicornio (1407 y 1508) son utilizadas por la administración para el desempeño de la operación de la Compañía.
  - c. A partir del ejercicio de mi Gerencia, se ha insistido comedidamente la entrega de forma oficial, de las oficinas localizadas en el Centro de Negocios la Esquina y otros bienes que pertenecen a URANIA S.A., sin embargo, se ha hecho caso omiso de estos gentiles pedidos. A consecuencia de lo anterior, la compañía ha dejado de percibir importantes ingresos en el 2015 y en el 2016, al tener vacías las oficinas y no poder dar el uso adecuado a esos bienes, ocasionándose solo gastos, hechos que han perjudicado a la empresa y a los Señores Accionistas, en general, minando sus utilidades, por lo que considero que Ustedes Señores Accionistas, deben también pronunciarse definitivamente, para dar solución a esta irregular situación.

# URANIA S.A.

---

- d. Las oficinas, garajes y bodegas ubicadas en el edificio Urania se encuentran alquiladas a nuestros inquilinos Roche del Ecuador, Mondelez Ecuador Cía. Ltda. y GlaxoSmithKline y puedo reportar las siguientes novedades:
- El 8 de agosto de 2014 Mondelez hace entrega de un local comercial en la planta baja de 172.26m2. Cabe recalcar que este local se alquilaba por 128.16m2, pero por adecuaciones hechas por el inquilino este ahora cuenta con 44.10m2 adicionales.
  - El 28 de febrero de 2015 GlaxoSmithKline hace entrega de las oficinas de la planta baja de 440m2.
  - En marzo y abril de 2015, la anterior gerencia contrata la remodelación de estos autorizando un monto de \$22,758 por el local de 170m2 y \$25,400 por el local de 440m2, por un total de \$48,158.
  - Al asumir la gerencia de la compañía una vez perfeccionados los nombramientos, se inicia la supervisión de las obras en ambos locales, las que concluyen en agosto del local de 170m2 y julio del local de 440m2 y se los pone en corretaje a los locales. El valor final de las remodelaciones fue de \$44,644 logrando un ahorro de \$3,514 sobre lo contratado.
  - El 1 de septiembre de 2015, Roche Ecuador toma en arriendo el local de 172.26m2. Este local permaneció vacío por un total de 13 meses.
  - Hasta la fecha ha sido imposible el alquiler del local de 440m2. El cual al 31 de diciembre ha estado vacío por 10 meses.
  - URANIA S.A. Mantiene 5 bodegas en el edificio, una de las cuales esta gerencia no ha podido acceder ya que la anterior administración aun no ha hecho entrega de la bodega ni sus contenidos.
2. Como fue aprobado en Directorio, en el mes de julio nos hemos atenido a la Ley de remisión de intereses para el pago del predio 88009 por contingentes de años anteriores lo cual permitió un ahorro de US\$63.904,00 en relación a las provisiones hechas en el año 2014.
3. En septiembre se procedió a contratar a la firma Logical Value para la realización de avalúos de los bienes de la compañía la cual arrojó importantes diferencias entre los valores registrados contablemente y los determinados por esta nueva empresa:

Inmueble	Valor en Libros	Logical Value Comercial	Logical Value Realización
Edf. Urania 10 Ago. y NNUU	\$ 10,035,482	\$ 9,079,083	\$ 7,989,593
Almacén 10 Ago. Y L. Murealdo	\$ 1,325,461	\$ 1,678,759	\$ 1,544,458
Fabrica José Nogales – Cotacollao	\$ 3,450,385	\$ 3,066,255	\$ 2,759,629
Oficinas GYE – J.T. Marengo	\$ 4,921,498	\$ 5,294,839	\$ 4,871,251
Oficinas CNLE – Chimborazo y Pampite	\$ 487,518	\$ 611,579	\$ 581,000
Oficina 1408 – Edificio Unicornio	\$ 50,796	\$ 55,802	\$ 53,012
Oficina 1507 – Edificio Unicornio	\$ 74,784	\$ 82,260	\$ 78,147

El Directorio ha analizado los avalúos presentados y ha considerado que se debe registrar los valores obtenidos en el avalúo practicado por la empresa Logical Value como Valor de Venta Rápida, el resultado de este registro se refleja en los estados financieros.

En junio 2015, fui informado de la denuncia # 2015.32, presentada ante la Superintendencia de Compañías el 9 del mismo mes y año, por parte de uno de los Señores Accionistas y ex Presidente Señor Miguel Speck, en contra de las designaciones efectuadas en Junta de 21 de Mayo 2015. Desde esa fecha, hasta la presente, lamentablemente los representantes designados en la referida Junta, como los Señores Accionistas, han debido afrontar litigios administrativos y judiciales originados por causas ajenas a esta Gerencia, que han desgastado su actividad y han afectado no solo el normal desenvolvimiento operacional de la Compañía, sino también los intereses de la empresa y porque no decirlo, de todos los Señores Accionistas. A consecuencia de dicha denuncia # 2015-32, con fecha 14 de Octubre 2015, el Intendente de Compañías de Quito, dicta su resolución # SCVS.IRQ.DRASD.SAS.2015-2231 mediante la cual ordena el ARCHIVO de la denuncia presentada por el Señor Miguel Speck, Accionista de la Compañía. Se realizan nuevas Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas, tanto el 30 de Junio 2015, como el 11 de Noviembre 2015, cuyas Resoluciones son conocidas por los Señores Accionistas.

---

# URANIA S.A.

---

Sin embargo de lo anterior, esta Gerencia, el 19 de Enero 2016, es notificada con la Resolución SCVS.INPAI.15.0005153 dictada por la Señorita Superintendente de Compañías, mediante la cual se me hace conocer que se ha dejado sin efecto la Resolución del Intendente de Quito, ya citada, manteniéndose sin embargo, vigente la inscripción del nombramiento de ésta Gerencia. Con fecha 14 de marzo 2016, con la presencia de la Delegada de la Intendencia de Quito, se realiza una Junta Extraordinaria de Accionistas, en la cual se declaran caducados los nombramientos de URANIA S.A. designados mediante Junta de 21 de mayo 2015; y, se hacen nuevas designaciones, a favor de mi persona como Gerente, nuevo nombramiento que ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Quito el 18 de Marzo 2016 y que, al ratificármese en mis funciones, me faculta la emisión del presente informe, como Gerente en funciones, a ésta fecha.

Debo lamentablemente recalcar en esta historia de actividades del ejercicio 2015, lo vivido judicialmente por esta Gerencia, al tener que enfrentar la denuncia que por supuestas injurias planteó el Señor Miguel Calvopiña, injustamente en contra de mi persona, proceso que fue conocido por el Señor Juez de Contravenciones del Cantón Quito, quien luego de 3 meses de litigio, con fecha 6 de Octubre 2015, dictó sentencia y ratificó mi inocencia, juicio que evidentemente me causó un desgaste personal, daño moral y perjuicio al buen nombre de los Señores Accionistas y al mío propio.

Lo único que he pretendido obtener del Ex Gerente Señor Miguel Calvopiña, al requerirle con mi misiva, tratando de evitar juicios, es que devuelva a la Compañía, lo siguiente Señores Accionistas:

**DOCUMENTOS CONTABLES QUE RETIENE:**

- Comprobantes de Diarios 2014
- Comprobantes de Egresos 2014
- Comprobantes de Ingresos 2014
- Facturas 2014
- Conciliaciones Bancarias 2014

**DOCUMENTOS SOCIETARIOS QUE RETIENE: Es decir, los libros sociales, a saber:**

- Libro De Actas De Juntas Originales.
- Libro De Expedientes De Actas.
- Libro De Acciones Y Accionistas.
- Libro De Talonario De Acciones Y Títulos

**DOCUMENTOS LEGALES ADICIONALES, QUE RETIENE:**

- Original de los Estados Financieros Auditados período 2014.
- Original del informe de Auditoría período 2014.
- Original del informe de Comisario período 2014

Debo hacerles conocer que hasta Diciembre 2015 he insistido mediante requerimiento notarial, al Señor Miguel Calvopiña, la devolución de lo anterior, sin obtener hasta la fecha, esa documentación, todo lo cual perjudica a la Compañía, considerando que Ustedes Señores Accionistas, deben pronunciarse definitivamente, para dar solución a esta irregular situación provocada por la Ex Administración.

En noviembre 2015, se llevó acabo otra Junta General Extraordinaria para la aprobación de estados financieros e informes del año 2014, repartición de utilidades, dando cumplimiento así a lo requerido por las leyes societarias y tributarias.

En el ámbito administrativo laboral y legal, la compañía no ha tenido cambios. La compañía además cumple con las disposiciones de propiedad intelectual y derechos de autor.

**SITUACIÓN FINANCIERA**

La Situación Financiera de la empresa cortada al 31 de diciembre del 2015 en comparación a la misma fecha del 2014 se resume de la siguiente manera:

	2015	2014
Activos	\$ 18,787,560	\$ 21,259,469
Pasivos	\$ 1,359,388	\$ 199,105
Patrimonio	\$ 17,428,172	\$ 21,060,364
Ingresos	\$ 964,084	\$ 972,494

---

# URANIA S.A.

---

Gastos Operacionales	\$ (724,113)	\$ (673,628)
Utilidad en Operaciones	\$ 293,752	\$ 298,866
Otros Ingresos	\$ 64,787	\$ 3,488
Impuesto a la Renta Corriente	\$ (120,109)	\$ (95,980)
Ingreso Por Impuestos Diferidos	\$ 56,880	\$ 0.00
<b>Resultado Integral Total</b>	<b>\$ 241,529</b>	<b>\$ 206,374</b>

El incremento del Impuesto a la Renta Corriente se debe al alto valor de las depreciaciones de los bienes revaluados en el 2014, que no son deducibles según los reglamentos del Servicio de Rentas Internas.

## **DESTINO DE LOS RESULTADOS**

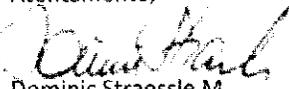
Sugiero que no sea repartido en Dividendo la Utilidad del Resultado Integral Total de \$ 241,529, ya que es necesario contar con fondos para la compra de un nuevo terreno y la construcción de nuevas instalaciones en reemplazo de la Fabrica existente en Cotocollao.

## **RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL**

Para el continuo desenvolvimiento del negocio de URANIA S.A. es menester hacer inversiones que permitan contar con instalaciones en condiciones optimas y modernizadas, lo cual es una continuación de la política histórica de la Compañía de mantener en excelente estado sus inmuebles. Adicionalmente se debe continuar con la estrategia de brindar un excelente servicio al cliente. En conjunto estos elementos permitirán afrontar la difícil situación económica que afronta el Ecuador.

Quisiera extender mi agradecimiento al equipo de trabajo compuesto por el personal operativo y administrativo, así como a los señores Directores y a los Accionistas, que con su participación activa y positiva, han ayudado al funcionamiento de la compañía. Aspiro que en los meses que restan en el año 2016, se permita por parte de todos los Señores Accionistas, el desarrollo normal de esta Administración, superando las dificultades existentes a la fecha, que permitan a la Compañía, recuperar sus bienes, darles el uso mercantil adecuado, aumentar sus ingresos y generar mayores utilidades, en beneficio de todos.

Atentamente,

  
Dominic Straessle M.  
Gerente