

## INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2016

Señores Accionistas;

En cumplimiento de la norma legal y estatutaria, cumplo en presentar este informe, con los principales acontecimientos de orden económico y del giro del negocio de la empresa, durante el año 2016.

### ENTORNO

La economía ecuatoriana registró un decrecimiento en el año 2016 de -1,4% según datos del Banco Central; ligado al precio del petróleo que durante este año registró un promedio de \$34,05 por barril, inferior al promedio del año 2015, que fue de \$42,17 por barril, pero aun así muy superior a valores de décadas pasadas. La tasa de desempleo se ubicó en el 5,22%, la más alta de los últimos cinco años, el empleo adecuado sigue cayendo y registra un valor de 41,2% a diciembre de 2016. Según indicadores, el riesgo país para Ecuador se ubicó en 647 puntos hasta noviembre. Ecuador registró una inflación anual de 1,12% en el 2016 frente al 3,38% del 2015, según el reporte de Índice de Precios al Consumidor. A principios de año el Salario Básico Unificado fue incrementado de \$ 366, a \$ 375 dólares, dando como resultado un efecto de incremento en los precios de todos los servicios que contrata la empresa. Es importante tomar en cuenta que la canasta básica a diciembre 2016 se ubicaba en \$700.96.

Como es de conocimiento común, el 16 de abril, el Ecuador fue golpeado con una de las peores catástrofes naturales de la reciente historia. El Terremoto que mayormente afectó a la costa ecuatoriana y en específico a la provincia de Manabí, dejando varias ciudades devastadas, dejó aún más fuertes estragos a la economía nacional y como resultado de esta catástrofe, el Gobierno decidió imponer una serie de Contribuciones Solidarias que han afectado desempeños económicos de las empresas en general.

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

Con el apoyo del personal de URANIA S.A., 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 SUCESOS DEL AÑO

Durante este año se ha continuado con los trabajos de mantenimiento preventivo de las instalaciones y equipos de la compañía, así como algunos trabajos correctivos y de mejoras, y en coordinación con el Directorio, se han considerado necesarios, para mantener los bienes administrados en óptimas condiciones en favor de nuestros inquilinos y finalmente de los Señores Accionistas.

El año 2016 ha afectado duramente al entorno inmobiliario en el Ecuador y en nuestro caso, a la ciudad de Quito. La difícil situación económica ha forzado a muchas compañías nacionales y multinacionales a recortar y cerrar operaciones; las nuevas construcciones privadas ofertan modernos espacios de oficinas con espacios comunales muy bien abastecidos; y, la construcción de la nueva Plataforma Financiera en el norte de la ciudad, han ocasionado una sobreoferta de oficinas en el norte de la capital que ha afectado directamente el precio al que se pueden alquilar los bienes destinados a esta actividad, e incluso ha causado que muchos de estos, nuevos y antiguos, permanezcan desocupados, sin ser alquilados o vendidos.

En el mes de marzo fuimos contactados por un agente contratado por nuestro inquilino, Mondelez, quien luego de presentar las credenciales del caso, procedió a informarnos que estaría a cargo de una renegociación de contrato de arriendo. Con apoyo de los personeros de Mondelez en Ecuador, resultó en una disminución del espacio alquilado a esta empresa en 50%, a un precio inferior al que venían pagando hasta el momento, pero que tanto esta gerencia, así como el Directorio, consideraron favorable ante la difícil situación del país.

En el mes de diciembre, fuimos informados, por el mismo señor Gamboa, que Roche Ecuador S.A. había contratado sus servicios, con el mismo fin, es decir para negociar un nuevo contrato de arriendo. De esta situación resultó la firma de un contrato de transición, por el período 2017, con iguales condiciones para este inquilino, así mismo y mientras este año se negocian las nuevas condiciones para un contrato a largo plazo. A diferencia de la situación con nuestro inquilino Mondelez, en este caso no hemos recibido apertura por parte de los funcionarios de la Alta Gerencia de Roche Ecuador, con el fin de sostener conversaciones directas, pese a nuestra continua búsqueda por un acercamiento.

Los sucesos más importantes de la Compañía y del giro del negocio, que considero pertinente recalcar, con respecto a la historia de mi Gerencia y de los Señores Accionistas, durante el año 2016, se resumen en los siguientes puntos:

1. Inmuebles de la Compañía:
  - a. Los locales de Cotacollao (Fábrica), L. Murialdo 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 la operación de la Compañía.
  - c. Las oficinas, garajes y bodegas ubicadas en el Centro de Negocios La Esquina, han recibido mantenimiento general preventivo y correctivo. Estas permanecen vacías hasta el momento.
  - 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:
    - i. En el mes de septiembre, como resultado de la nueva negociación con Mondelez, este inquilino ha entregado el piso 7 del edificio, así como la mitad del piso 9. Estos espacios han sido renovados, y estuvieron disponibles para alquilar a partir del 1 de diciembre. Fruto de la negociación, Mondelez acordó el pago parcial de las renovaciones que se realizaron
    - ii. Hasta la fecha no se ha podido alquilar el local de 440m<sup>2</sup>. El 31 de diciembre se cumplieron 22 meses de que este lugar permanezca desocupado.
    - iii. El Edificio URANIA S.A. cuenta con 5 bodegas distribuidas en diferentes sectores del Edificio (La administración de Urania mantiene dos bodegas), una de las cuales esta gerencia no ha podido acceder ya que la última administración hasta el momento no ha realizado la entrega de la bodega ni de sus contenidos.

En julio, se coordinó con la administración saliente la entrega de los libros contables, administrativos y sociales de la compañía, que hasta esa fecha permanecían en las oficinas del Centro de Negocios La Esquina en Cumbayá.

En septiembre, por instrucción del Directorio, se procedió al cese de funciones de los señores Wilson Guilcazo y Luis Soto, de servicios generales y oficinista de la compañía respectivamente.

Finalmente, en diciembre, el Directorio autorizó que se realice una inversión en el edificio Urania, con ciertos trabajos que se encontraban pendientes: pintura trabajada hace casi una década y la construcción de una rampa para acceso de personas de movilidad limitada. Estos trabajos se iniciaron en ese mes, sin embargo, ha habido una demora hasta la fecha, en el proyecto de la rampa, por los trámites de permiso que debe extender el Municipio.

En el ámbito administrativo laboral y legal, la compañía no ha tenido cambios, aparte de los mencionados. 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 2016 en comparación a la misma fecha del 2015 se resume de la siguiente manera:

El total de Activos con relación al periodo económico 2015 tiene una variación del 0.6%, esto se debe al incremento de cuentas comerciales, impuestos diferidos, también ha subido la depreciación acumulada de los activos fijos dentro de las normas contables por la revaluación de los mismos.

El total del Pasivo con respecto al año 2014 tiene un incremento del 13%, prácticamente se debe al impuesto diferido por el efecto de comparar la base contable con la base tributaria, principalmente por el revaluó que se realizó a la propiedad, planta y equipo – Edificios de la compañía.

El Capital social de la empresa al 31 de diciembre del 2016 es de \$ 50.000 capital suscrito y pagado.

Los ingresos en este periodo económico, al igual que los años anteriores proviene de los servicios de alquiler de los inmuebles. Los ingresos registrados con respecto al periodo económico anterior se incrementaron en un 0.7% sin prever otros ingresos de actividades ordinarias como recuperaciones imprevistas por las imposiciones a los entes de control.

Respecto a los resultados de la compañía, debo mencionar que al cierre del ejercicio correspondiente al 2016 se registra una ganancia del 32,48% antes de imposiciones con respecto al ingreso total, resultado que refleja a pesar de la situación cambiante en el sector inmobiliario.

# URANIA S.A.

AV. 10 DE AGOSTO N 36-239 Y NNDU  
Teléfono +593 (2) 245-9887  
QUITO-ECUADOR

Dominic Andrés Straessle  
Gerente

## **DESTINO DE LOS RESULTADOS**

Sugiero que sea repartido el 50% de la Utilidad del Resultado Integral total de \$190,077. en Dividendo, reteniendo la otra mitad para realizar inversiones de actualización, remodelación y modernización de las áreas comunales y de seguridad del edificio Urania, a fin de mantener este bien en los más altos estándares.

## **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 óptimas y modernizadas, lo cual es una continuación de la política histórica de la Compañía de mantener en óptimo estado sus inmuebles, adicionalmente se debe continuar con la estrategia de brindar excelencia en la calidad del 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 de Urania S.A., así como a los señores Directores y Accionistas, que, con su participación activa y positiva, han colaborado para el desarrollo y funcionamiento normal de la compañía. Aspiro que en los meses que restan en el año 2017, la difícil situación económica y política del País, encuentre un rumbo de recuperación a fin de que los negocios de la compañía puedan mantenerse y crecer.

Atentamente,



Dominic Straessle Moser  
Gerente URANIA S.A.

