

INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2017

Señores Accionistas;

En cumplimiento de la norma legal y estatutaria, cumpla en presentar este informe, de los principales acontecimientos de orden económico y del giro de negocio de la empresa, durante el año 2017.

ENTORNO

A diciembre de 2017 la inflación anual fue de -0,20 y la mensual 0,18. Los precios se ajustan a la baja por menor demanda y adaptación a una menor liquidez de la economía, el Saldo Total de la Balanza Comercial es positivo por la drástica reducción de las importaciones y el decrecimiento de la economía; a principios de año el Salario Básico Unificado fue incrementado de \$ 366, a \$ 375 dólares, lo cual tuvo 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 2017 se ubicaba en promedio \$798,98. El desempleo y subempleo llegan al 57,5 % de la PEA, apenas inferior al periodo anterior. La exportaciones petroleras aumentan en \$1,372 millones o 28%, las no petroleras aumentan \$ 780 millones o 7,6% y las totales aumentan \$ 2.153 millones o 14.1%, entre enero y noviembre de 2017 el precio promedio del barril de petróleo es \$ 44,80. En el sector externo la Reserva Internacional se reduce en diciembre luego de consumir los \$2.500 millones de Bonos Soberanos colocados en Octubre y el préstamo de \$500 millones de Goldman Sachs; La Deuda Externa Publica aumenta 56,4% hasta noviembre del 2017. En el sector fiscal los déficits entre 2013 – 2017 son mayores a los oficiales, pues, Finanzas registra como ingresos el pago de las ventas anticipadas de petróleo, lo que distorsiona los déficits, las cuentas no son confiables y claras, no hay información actual, entre enero – diciembre del 2017 el déficit del presupuesto fue \$7.118 millones. Finanzas no registran las deudas por transferencias al ISSFA, ISSPOL, universidades, cuenta CFDD y otras. Se incluye ingresos y gastos de ley del terremoto. No hay información confiable del Ministerio de Finanzas. El déficit de finanzas es menor, pues registran equivocadamente como ingreso la amortización de las ventas anticipadas de petróleo

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 el primer semestre del año, se procedió a realizar importantes arreglos de impermeabilización en los bienes inmuebles de la compañía. Se intervino la terraza del piso 2 del edificio Urania, que venía presentando filtraciones hacia el piso 1 y otras áreas aledañas durante años. El trabajo consistió en remover todo el material impermeabilizante, encontrar minuciosamente los puntos de filtración, sellarlos y volver a colocar material nuevo. Al finalizar estos trabajos se procedió a diseñar un nuevo espacio de jardinera seco, que evitará futuras acumulaciones de agua.

Así mismo, se intervino la terraza de las oficinas del Centro de Negocios La Esquina, que presentaba también muchos problemas de filtraciones y humedad. Para esto se procedió a remover todo el material decorativo, se impermeabilizó la losa entera y se volvió a colocar el material decorativo. Finalmente, se procedió a reparar los daños causados por la humedad y se pintó las oficinas.

La difícil situación del sector inmobiliario que se acarrea desde el año pasado, motivó a un análisis estratégico de la coyuntura y logró que, mediante apoyo del Directorio, se determine que era menester invertir en el bien de la compañía, edificio Urania. La intervención debía ser del orden estético, práctico y tecnológico, a fin de que este bien inmueble pueda competir con las ofertas modernas con las que cuenta la ciudad y el entorno inmediato al edificio.

A mediados del año, el Directorio, conoció 3 propuestas de modernización del edificio Urania, y aprobó la remodelación estética y tecnológica de este. Durante los meses de agosto a noviembre, se intervinieron todas las áreas comunales del edificio:

1. Plazoleta central de acceso

- Se refaccionó la plazoleta a fin de demarcar de mejor manera el ingreso principal al edificio y dar amplitud y modernidad al área.
- Se cambió toda la piedra del piso y se refaccionó las rampas de acceso a los 3 ingresos del edificio.

2. Hall de acceso principal

- a. Se rediseñó todo el hall a fin de dar amplitud, iluminación y modernidad al hall de accesos. Esto incluyó el cambio de pisos y mobiliario, así como pintura del edificio.
- b. Se implementó sistemas de control de acceso que permiten amplia fluidez al edificio y un control sistematizado de las personas que ingresan y salen del edificio.
- c. Se implementó un sistema computarizado de control de visitas, documentos y parcelas que permite un registro sistematizado e integrado que puede ser visualizado desde la red para su supervisión y control.
- d. Se modificó los sistemas de iluminación para dar mejor luminosidad, un aspecto moderno y aprovechar tecnologías modernas a fin de consumir menos energía eléctrica.
- e. Se cambió los marcos y puertas de los ascensores que presentaban señales de vejez.

3. Halles de ascensores

- a. Se removió todos los elementos de madera y se los reemplazó con mármol y alucubond.
- b. Se removió las losas que formaban una visera sobre los ascensores
- c. Se cambió toda la iluminación y sistemas de detección de movimiento
- d. Se pulió todos los marcos y puertas de ascensores.
- e. Se instaló pasamanos de acero inoxidable en todos los halles y gradas.
- f. Se revistió todas las puertas de los ductos.
- g. Se cambió e implementó un nuevo sistema y diseño de nomenclatura.

4. Tecnología

- a. Se implementó un nuevo sistema de video vigilancia moderno de 4 mega pixeles, con ángulo amplio y visión nocturna y se incrementó la cobertura de cámaras a 32.
- b. Se implementó un nuevo sistema de control de accesos con administración y control centralizado que cubre los accesos de la entrada principal, los accesos peatonales a estacionamientos y los accesos vehiculares a estacionamientos.

Se cambió el sistema de control y alarma de incendios a uno nuevo a fin de cumplir estándares internacionales y normativas de seguridad.

En el ámbito comercial, hemos retomado la relación directa con el inquilino Roche, con quien hemos podido negociar una prolongación contractual en similares condiciones a las del año 2017 para todo el año 2018, en las que esta empresa nos hace devolución del área de planta baja del anexo del edificio. Nos mantenemos muy optimistas que la modernización y excelente relación entablada con los personeros de esta compañía, motivarán a la firma de un contrato a largo plazo con esta empresa.

Hemos logrado también finalizar la negociación contractual con GlaxoSmithKline, con quienes hemos acordado un contrato a 3 años por el mismo espacio que alquilan actualmente, desde diciembre de 2017.

El inquilino Mondelez, mantiene su contrato negociado durante el año 2016 y se encuentra también muy contento con las actualizaciones del edificio.

Con el inquilino Electro Ecuatoriana, luego de varias reuniones, se ha logrado negociar el pago de la deuda mantenida con esta compañía mediante la entrega de un terreno en la ciudad de Guayaquil. El valor de este terreno cubre en un 95% los valores adeudados a Urania y confiamos que Electro Ecuatoriana podrá cumplir con los pagos en los meses venideros del año. Esta transacción ha sido aprobada por el Directorio de la compañía.

A finales del año se informó al Directorio que la empresa Electro Ecuatoriana S.A.C.I planteó al Directorio de Urania S.A., que acepte dar en garantía hipotecaria de una línea de crédito de hasta cinco millones de dólares, el inmueble ubicado en la avenida 10 de Agosto y Naciones Unidas de propiedad de Urania S.A., en virtud de ser compañías relacionadas, lo que permitirá además sustituir las garantías reales que se han otorgado por varios años a título personal los administradores de la compañía a favor del Banco Bolivariano S.A., para respaldar las obligaciones que Electro Ecuatoriana S.A.C.I, ha adquirido con dicha Entidad bancaria. Luego de varias deliberaciones y dejando constancia que un Directorio anterior ya permitió que URANIA S.A. otorgue dicha garantía hipotecaria a favor de otra empresa Hidrotambo S.A. según consta en acta de directorio del 11 de junio de 2007, que nada tiene que ver con los Accionistas de URANIA S.A. ni de Electro Ecuatoriana S.A.C.I., el Directorio de URANIA S.A., reconociendo que Electro Ecuatoriana S.A.C.I. durante años coadyuvó al crecimiento y adquisición de varios bienes de URANIA S.A., como compañía relacionada,

URANIA S.A.

AV. 10 DE AGOSTO N 36-239 Y NNUU
Teléfono +593 (2) 245-9987
QUITO-ECUADOR

Dominic Andrés Straessle
Gerente

aprobó esta solicitud y autorizó dar como garantía hipotecaria el inmueble referido de propiedad de Urania S.A., a favor del Banco Bolivariano, que sirva para los fines antes indicados, con un límite de hasta máximo cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América.

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 2017 en comparación a la misma fecha del 2016 se resume de la siguiente manera:

	2017	2016
Activos	\$ 18,834,345	\$ 18,904,971
Pasivos	\$ 1,419,184	\$ 1,535,641
Patrimonio	\$ 17,415,658	\$ 17,369,330
Ingresos	\$ 883,047	\$ 971,223
Gastos Operacionales	\$ (565,984)	\$ (720,761)
Utilidad en Operaciones	\$ 317,063	\$ 250,462
Otros Ingresos	\$ -	\$ 24,408
Impuesto a la Renta Corriente	\$ (119,059)	\$ (120,998)
Ingreso Por Impuestos Diferidos	\$ 38,119	\$ 38,119
Resultado Integral Total	\$ 236,123	\$ 191,991

DESTINO DE LOS RESULTADOS

Sugiero que sea repartido el 100% de la Utilidad del Resultado Neto del Ejercicio total de \$ 236,123 en Dividendo.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

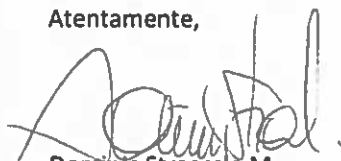
Para el continuo desenvolvimiento del negocio de URANIA S.A. es importante recalcar que el edificio Urania, puede seguir siendo un importante referente en el sector inmobiliario de la ciudad, sin embargo, requiere ponerse a la par con las ofertas modernas de esta. Con este fin será importante evaluar alternativas que permitan brindar accesibilidad a personas con capacidades especiales, así como el ampliar la oferta de estacionamientos a través de un proyecto a mediano plazo

Finalmente, será importante realizar estudios y análisis sobre los demás bienes de la compañía a fin de establecer planificaciones de orden estratégico que permitan a los inversionistas de la compañía sacar el mayor provecho de sus inversiones.

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 positiva, han ayudado al funcionamiento de la compañía. Aspiro que en los meses que restan en el año 2018, se desenvuelvan de manera positiva a fin de mejorar los ingresos de la compañía.

San Francisco de Quito D.M., 15 de marzo de 2018

Atentamente,



Dominic Straessle M.
Gerente

