

INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Señores Accionistas;

En cumplimiento de la norma legal y estatutaria, cumpro en presentar este informe, de los principales acontecimientos de orden económico y del giro del negocio de la empresa, durante el año 2019.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

La incertidumbre que vive la compañía traída por la falta de acuerdos entre los accionistas, así como los sendos procesos administrativos ante entes de control y judiciales, ha obligado a que se congele las actividades proactivas y se busque mantener en la medida de lo posible un equilibrio en *status quo*. Hemos buscado acomodar al tenor de las posibilidades de la compañía y de su conveniencia económica las diversas necesidades de los inquilinos. Dentro de esto, hemos hecho ajustes en las estructuras operativas que permiten realizar ahorros.

A lo estipulado anteriormente se suma a una situación macroeconómica complicada, que junto con los disturbios sociales a nivel nacional han causado una crisis económica-social profunda en el país. En el ámbito inmobiliario que se desenvuelve la compañía es notorio que existe una sobreoferta de oficinas en el mercado por un fuerte incremento en la disponibilidad de oficinas nuevas lo cual ha deprimido considerablemente los precios de alquiler. Este declive en precios, sin embargo, no ha logrado incrementar la demanda de metros cuadrados para este destino lo cual pinta un futuro difícil para Urania S.A.

CUMPLIMIENTO DE 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.

Es así como se ha realizado el pago de los Dividendos ordenados por la Junta General Extraordinaria del 6 de junio de 2019.

Se ha dado cumplimiento con lo dispuesto por el Directorio en cuanto a las operaciones crediticias en las que la compañía figura como codeudor, así como a responder las solicitudes de los inquilinos.

HECHOS EXTRAORDINARIOS DEL EJERCICIO

En 2019 el entorno económico estaba lleno de incertidumbre debido al comportamiento de los agentes del país tras las medidas tomadas por el Gobierno. Es así como el acuerdo con el FMI junto a las reformas legales planteadas trajeron consigo el levantamiento social de octubre de 2019. Estos hechos provocaron una alteración de todos los sectores de la economía dejando pérdidas considerables. El 2019 el Producto Interno Bruto (PIB) decreció -0,08%, según la reciente estimación del Banco Central del Ecuador. Pese a que la proyección del BCE para el 2020 era de un crecimiento del PIB de 0,7%, el efecto de la pandemia mundial de la Covid19 ocasionará un decrecimiento estimado de al menos -6% del PIB. El empleo sigue en decadencia y ahora aún más debido a la paralización de la economía por la emergencia sanitaria.

En el sector inmobiliario, según Mundo Constructor y algunos informes preparados por Properati, el 64% de la oferta de construcciones, está enfocado en la venta, mientras que el 36% es para alquiler. En contrapartida, el 52% de la demanda de inmuebles, por parte del consumidor, es para alquiler, mientras que el 48% busca bienes en venta, con esto queda en evidencia, que existe un exceso de oferta en la venta de inmuebles en las ciudades más importantes del país.

Este año 2019 fuimos informados que Roche del Ecuador que mantenía una relación a largo plazo con el Edificio Urania estaría desocupando las oficinas que ocupaba allí para mudarse a un edificio nuevo, recientemente construido y que cumplía también con cualidades mas modernas, como es servicio de ascensores a cada piso, mayor disponibilidad de estacionamientos y plantas mas grandes lo cual permitía al inquilino acomodarse en un solo piso. La modernización del edificio llegó tarde, y por las restricciones este tiene en cuanto a su acceso de ascensores a los diferentes pisos y el no poder construir mayor número de estacionamientos, fue insuficiente para mantener al inquilino como cliente.

Los bienes de la compañía se encontraban ocupados de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2019:

Edificio Urania (10 de agosto y NN.UU.): Alquiler a Roche, Mondelez y GSK. Adicionalmente se encontraban desocupadas las siguientes áreas: mitad norte del piso 9, piso 7, planta baja y mezzanine sur y planta baja posterior.

Cotocollao (J. Nogales y Piedras Negras): Alquiler a Electro Ecuatoriana

Almacén (G. Plaza L. y F.L. Murialdo): Alquiler a Electro Ecuatoriana

Centro de Negocios La Esquina (Pampite y Chimborazo): Alquiler a GBS Global Business Solutions

Av. Juan Tanca Marengo y Calle 13 A: Alquiler a Electro Ecuatoriana

Oficina Unicornio 1507 (Amazonas y NN.UU.): Administración Urania

Oficina Unicornio 1408 (Amazonas y NN.UU.): Alquiler a Latinoamericana de Jugos S.A.

SITUACIÓN FINANCIERA

La Situación Financiera de la empresa cortada al 31 de diciembre del 2019 en comparación a la misma fecha del 2018 se resume de la siguiente manera:

	2019	2018
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	144,977	79,963
Cuentas Comerciales por Cobrar	639,119	510,109
Cuentas Relacionadas por Cobrar	292,658	274,437
Otras Cuentas por Cobrar	43,151	28,000
Total Activos Corrientes	1,138,756	911,096
Activos no Corrientes	17,581,044	17,773,875
Total Activos	18,719,800	18,684,971

En el ejercicio 2019 existe un incremento en el efectivo de US\$ 65,014 principalmente por la recaudación de cartera de clientes que generó un flujo operativo positivo de US\$ 159,715. Sin embargo aun mantenemos valores pendientes de cobro por alquileres a Electro Ecuatoriana S.A.C.I. por US\$ 565,054 (US\$ 436,251 en el 2018) y por el préstamo emergente otorgado, dada su situación de grave iliquidez. Dicho préstamo de fecha 14 de diciembre de 2018, fue ampliado el 11 de febrero de 2019, para lo cual se suscribió una adenda al contrato de mutuo, ampliando el plazo del préstamo hasta el 14 de junio de 2019. La grave situación del país y la falta de liquidez no ha permitido que Electro Ecuatoriana pueda pagar estos valores, por lo que ha entregado pagares con plazo de un año que sustentan estos valores.

Es importante mencionar que se había logrado negociar con Electro Ecuatoriana la entrega de un terreno en Mocolí, en cancelación parcial de lo que adeuda este cliente a URANIA y que cubría en buena proporción los valores adeudados. Este terreno ya se hubiese podido negociar comercialmente en un valor aun mayor al que se transaba el intercambio y hubiese proporcionado interesantes rendimientos para la compañía, así como aportado a su liquidez. Sin embargo, esta transacción, aprobada por el Directorio, no pudo ser culminada por las discrepancias que existen con los accionistas minoritarios y los procesos legales iniciados por ellos a los accionistas mayoritarios e involucrando al Banco Bolivariano. Esta negociación con la empresa relacionada no solo demuestra que esta reconoce y pretende cumplir sus obligaciones con URANIA, sino también que esta Gerencia ha viabilizado creativamente formas de solventar la deuda de Electro Ecuatoriana.

Las otras cuentas por cobrar representan principalmente los pagos realizados por servicios básicos de seguridad, limpieza y mantenimiento de los ascensores sujetos a reembolso por parte de los clientes.

La propiedad, planta y equipo de la compañía se encuentra registrada en 2019 en US\$ 17,570,833 (17,764,233 en 2018)

	2019	2018
Pasivos Corrientes	85,790	88,293
Pasivos no Corrientes	1,223,777	1,260,839
Total Pasivos	1,309,567	1,349,132

Las principales obligaciones corrientes de Urania al cierre del ejercicio 2019 están en la participación de las utilidades a los trabajadores y el impuesto a la renta, ambos rubros ascienden a US\$ 35,169 y US\$ 23,809 respectivamente. A largo plazo, el pasivo por impuesto diferido generado por la revaluación de los inmuebles se va devengando cada año, el 2019 el saldo es de US\$ 1,196,593 (1,235,930 en 2018). El pasivo laboral por jubilación patronal y desahucio es de US\$ 27,184 (24,909 en 2018).

	2019	2018
Patrimonio		
Capital Social	50,000	50,000
Reservas	30,619	30,619
Resultados Acumulados	17,180,699	17,104,041
Resultado Neto del Ejercicio	148,915	151,179
Total Patrimonio	17,410,233	17,335,839

Distribuimos dividendos del 2018 por US\$ 75,590 y con el resultado neto del ejercicio 2019 de US\$ 148,915 existe un incremento del Patrimonio para los accionistas de US\$ 74,394 equivalente al 0.43%.

	2019	2018
Ingreso por Ventas	839,332	818,871
Gastos de Administración	(392,874)	(349,474)
Gastos de Ventas	(264,425)	(261,722)
Gastos Financieros	(1,333)	(2,450)
Total Gastos Operacionales	(658,632)	(613,646)
Resultado Operacional	180,700	205,225
Total Otros, Neto	18,593	1,458
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	199,293	206,683
Impuesto a las Ganancias	(50,378)	(55,504)
Resultado Neto del Ejercicio	148,915	151,179
Total Otros Resultados Integrales	1,069	5,125
Resultado Integral Total	149,984	156,304

Los ingresos por el arrendamiento de los bienes inmuebles de la compañía se incrementaron en 2019 en US\$20,461, equivalente al 2.50%, sin embargo el incremento en las depreciaciones debido a las inversiones del 2018 y el aumento de los impuestos municipales, influyeron en que el resultado operativo del año 2019 sea menor que el 2018 en US\$ 24,525. La utilidad integral total en el 2019 es inferior a la del 2018 en 4.04%. La rentabilidad neta en ventas del ejercicio 2019 es 17.87% (19.09% en 2018).

DESTINO DE LOS RESULTADOS

Ante el flujo disminuido de la compañía, por lo mencionado anteriormente y la incierta situación económica mundial causada por la pandemia del COVID-19 sugiero que no sea repartida la Utilidad del Resultado Neto del Ejercicio.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

Para el continuo desenvolvimiento del negocio de URANIA S.A. será indispensable que los señores accionistas resuelvan sus diferencias y que se defina el futuro de los activos de la compañía.

ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Se ha verificado que todos los sistemas informáticos que utiliza la compañía y sus colaboradores en equipos de propiedad de esta cuentan con sus debidas licencias actualizadas y que se cumpla con todas las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

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 mayoritarios, quienes, con su participación, han ayudado al funcionamiento de la compañía.

Atentamente,



Dominic Straessle M.
Gerente

Indicador	2019	2018
Producción	10.119	10.119
Consumo de energía	1.400.000	1.400.000
Consumo de agua	1.400.000	1.400.000
Consumo de gas	1.400.000	1.400.000
Consumo de electricidad	1.400.000	1.400.000

El presente informe tiene como objetivo informar a los accionistas sobre el desempeño de la compañía en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

Indicador	2019	2018
Producción	10.119	10.119
Consumo de energía	1.400.000	1.400.000
Consumo de agua	1.400.000	1.400.000
Consumo de gas	1.400.000	1.400.000
Consumo de electricidad	1.400.000	1.400.000
Consumo de combustible	1.400.000	1.400.000
Consumo de lubricantes	1.400.000	1.400.000
Consumo de repuestos	1.400.000	1.400.000
Consumo de mano de obra	1.400.000	1.400.000
Consumo de materiales	1.400.000	1.400.000
Consumo de servicios	1.400.000	1.400.000
Consumo de otros	1.400.000	1.400.000

El presente informe tiene como objetivo informar a los accionistas sobre el desempeño de la compañía en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

El presente informe tiene como objetivo informar a los accionistas sobre el desempeño de la compañía en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

El presente informe tiene como objetivo informar a los accionistas sobre el desempeño de la compañía en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

El presente informe tiene como objetivo informar a los accionistas sobre el desempeño de la compañía en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

El presente informe tiene como objetivo informar a los accionistas sobre el desempeño de la compañía en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

[Firma]
 Director General