URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.
INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Señores Accionistas:

En Cumplimiento con la Ley de Compañías y los Estatutos de URI S.A. me permito poner a su consideración el siguiente informe.

ANTECEDENTES

De acuerdo a estimaciones realizadas, el crecimiento económico del Ecuador en el año 2013 se ha mantenido estable con una tasa prevista del 4.1 %, lo que significa un crecimiento moderado en relación con años anteriores.

Las perspectivas de crecimiento económico del país para los próximos años son positivas, para el 2014, se estima que estará entre el 4,5% y 5,1%.

El año 2013 cerró con una inflación acumulada del 2.70% lo cual indica una disminución en referencia al año 2012 que de fue del 5.11%.

En el ámbito laboral, la tasa de desempleo urbano en diciembre de 2013 se ubicó en el 4.9%, similar a la del 2012, el salario básico se incrementó en un 8% en relación al año anterior.

El ambiente político estuvo marcado con las elecciones presidenciales y legislativas, lo cual generó cierta incertidumbre por los posibles cambios inmersos en la política de gobierno.

A pesar de que en la ciudad de Cuenca, las personas han optado por acudir continuamente a los centros comerciales que se encuentran aislados del centro histórico, Parqueadero Tosi no se ha visto afectado mayormente, pues la rotación de vehículos ha mejorado.

A continuación se analizará los diversos tipos de ingreso que afectan a los resultados de URI S.A.

1. ARRIENDOS Y ALQUILER

En el cuadro a continuación se explica la variación de los ingresos por el edificio de parqueaderos:

	2011	INCREMENTO %	2012	INCREMENTO %	2013	INCREMENTO %
Arriendo Local Comercial	39,000	100	38,110	-2.28	39,658	4.06
Alquiler por mes	41,120	13.57	45,517	10.69	23,073	-49.31
Alquiler por hora	247,160	18.52	260,993	5.6	249,466	-4.42
TOTAL	327,280	33.72	344,620	5.3	312,197	-9.41

A partir del mes de julio, URI da en alquiler al Condominio los sitios de parqueo, cobrando un canon de arrendamiento de \$ 18.750 mensuales, ingreso que se refleja en el rubro alquiler por hora.

2. INTERESES GANADOS El capital invertido a plazo fijo incrementó de \$. 314.000 a \$. 358.435 entre el año 2012 y 2013, no así el rendimiento financiero que disminuyó en un 35%, debido a que en el primer semestre del año 2012 el valor de la inversión llegó a \$ 649.287, en el mes de junio se pagó dividendos a los accionistas, quedando a finales de ese año un monto de \$ 314.000; por esta razón los ingresos por intereses ganados durante el año 2013 se calculan sobre un valor menor. Las tasas de interés convenidas durante el año fueron 5.25 %, 5.75% y 6.25% de acuerdo al monto del capital invertido.

3. OTROS INGRESOS:

Ingresos por publicidad: en este rubro figuran los ingresos por concepto de publicidad que actualmente se factura a Pasamanería y Mercantil Tosi; DirecTV no renovó el contrato.

Venta de otros: en esta cuenta se registraron las ventas de artículos sobrantes del restaurant.

4. VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL Los ajustes en el valor patrimonial de las inversiones permanentes muestran una utilidad en Pasamanería por \$ 11.678 y en Mercantil Tosi por \$. 2.282

5. RESULTADOS FINANCIERO Y ECONÓMICO.-

Los gastos de operación disminuyeron en relación al año anterior en \$ 37.039 principalmente por la cuenta "Cuotas de Condominio " pues en el segundo semestre del año, el Condominio deja de facturar ciertos reembolsos a URI y asume algunos gastos como: mantenimiento, luz, agua y teléfono.

En el total de ingresos se observa una disminución de \$ 28.675, sin embargo a pesar de esto, la ganancia neta del ejercicio crece en \$ 9.604 como consecuencia de que los gastos también disminuyen tal como se indica en el párrafo anterior.

El resultado de la compañía fue de \$. 213.328, luego de los ajustes al VPP y el impuesto a la renta; queda en \$ 179.355

6. INVERSIONES DE MANTENIMIENTO:

Durante el año se incurrió en mantenimiento en lo que es pintura del interior del edificio, señalización de los puestos de arrendatarios y de normas de estacionamiento; implementación de estructuras y lonas para anuncios publicitarios.

Se realizó mantenimiento de luminarias en todo el edificio, adecuaciones eléctricas de alimentación de corriente e iluminación en la terraza.

En el año 2014 será necesario realizar cambios el sistema de ventilación y extracción debido a la eliminación de entradas de aire en cada uno de los pisos del parqueadero por la adecuación del edificio contiguo que será el Centro Cultural Municipal.

Agradezco a los trabajadores por su colaboración y a los Señores Accionistas por la confianza dispensada.

Atentamente,

Augusto Tosi L.

GERENTE GENERAL