

**URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**  
**INFORME DE GERENCIA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**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**

*El devastador terremoto de abril pasado, en este pequeño país petrolero golpeado ya por la caída de los precios del crudo, afectó principalmente a localidades de Manabí y Esmeraldas; se llevó la vida de centenares de personas, produjo miles de heridos; destruyó las viviendas y medios de vida de miles de personas. Los gastos para la reconstrucción se estimaron en 3.344 millones de dólares.*

*Las medidas gubernamentales para afrontarlo, recayeron directamente sobre los patrimonios y rentas más elevadas como el Impuesto único al patrimonio, contribución especial a las utilidades, aportes salariales progresivos, y otros como el incremento del 2% del IVA y venta de activos del Estado.*

*El componente común de estas 5 medidas económicas era la facilidad de traducirlas en liquidez, que más allá de la situación extraordinaria de escasez que ocasionó el terremoto, ya era un problema con el que contaba el sector público ecuatoriano a comienzos del año 2016. Dicha situación de escasa liquidez, además de con estas medidas, se consiguió solucionar mediante la entrada de financiamiento procedente principalmente de dos vías. Por un lado desde la República Popular de China, que consistió en un financiamiento de 2.000 millones de dólares. Y por el FMI con un crédito de emergencia de 364 millones de dólares, Ecuador volvió a la financiación multilateral del Fondo Monetario Internacional.*

*La inflación cerró en 1.12 % según el INEN en el año 2016; la tasa de desempleo a diciembre pasó de 4.77% a 5.20%.*

*En la ciudad de Cuenca, la demora en la ejecución del proyecto Tranvía ha dejado un estado de frustración, desesperación, e incertidumbre a los propietarios de los negocios del Centro Histórico, tras un año de largas, paros, marchas, abandono de obras, y plazos; el 2017 se avizora como un año en el que los problemas pasarán de las calles a los juzgados y todavía no hay la certeza de cuando va a entrar en funcionamiento la obra.*

*El negocio del parqueadero se ha visto afectado directamente, pues ha experimentado una considerable baja de su ingresos, que se vino dando desde mayo del año anterior, especialmente con el cierre de vías por la ejecución de las obras, que ha impedido el acceso a las instalaciones, lo que ha obligado a URI a bajar el canon arrendaticio al Condominio.*

*Esperamos que en este año al menos se establezca un plan de reactivación económica, para los sectores afectados, pero difícilmente volverá a ser el gran centro comercial de la ciudad.*

A continuación se analizará algunos rubros que afectan a los resultados de URI S.A.

## **1. ARRIENDOS**

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

|                          | 2016    | 2015    | %     |
|--------------------------|---------|---------|-------|
| ARRIENDO LOCAL COMERCIAL | 43.624  | 42.207  | 3,4   |
| ARRIENDO CONDOMINIO      | 162.000 | 237.000 | -31,6 |

Los ingresos por arriendo del local comercial incrementaron en un 3.40% .

La variación de los ingresos por arriendo al Condominio disminuyó en un 31.6 %, ya que se facturó un arriendo promedio mensual de \$ 13.500 con relación al año anterior que era de \$ 19.750 .

**2. INTERESES GANADOS:** Los ingresos por rendimiento financiero se incrementaron de \$ 22.761 a \$ 26.735. La inversión en Pasamanería se mantiene en \$ 416.000.

**3. INGRESOS POR PUBLICIDAD :** Los ingresos por publicidad disminuyeron en un 37.7%, se facturó únicamente a Pasamanería, no se renovó el contrato con Mercantil Tosi.

**4. VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL:** Los ajustes en el valor patrimonial de las inversiones permanentes muestran pérdida, tanto en Pasamanería por \$ 8.202 así como en Mercantil Tosi por \$ 96 .

**5. INGRESOS POR REEMBOLSO DE GASTOS:** Los ingresos por reembolsos se cobraron igualmente al Banco Capital y al Condominio.

## **6. RESULTADOS FINANCIERO Y ECONÓMICO.-**

Los gastos administrativos en relación al año anterior disminuyeron en 2.21 %, los ingresos disminuyeron en 21.12%. La ganancia neta del ejercicio se redujo en 42.09 %.

La utilidad de la empresa fue de \$. 145.572 luego de los ajustes al VPP y el impuesto a la renta; queda en \$ 103.708 .

## **7. MANTENIMIENTO Y GESTIONES VARIAS**

- Se realizó mantenimiento y reparación de la bomba de agua de la cisterna, mantenimiento de líneas de señalización y de circulación, luminarias y la pintura de la fachada del local comercial.
- Se trabajó en convenio con algunas empresas como: Hotel Carvallo, Hotel del Parque, Hostal Las Orquídeas, Restaurant Simón Cordero, y otras como Tía, Jean Carlo en las modalidades de post pago de parqueo y tarifas especiales para huéspedes.
- Se implementó nuevas modalidades de parqueo con horario de 12 horas de lunes a viernes o de lunes a sábado, dirigida a clientes que no están en capacidad de adoptar nuestra tarifa de 24 horas.
- Se revisó con diferentes proveedores las alternativas referentes a la implementación de un nuevo sistema tanto de monitoreo como de facturación del uso de parqueadero, que nos permitan agilitar el flujo de vehículos, así como de llevar una mejor supervisión y control sobre los ingresos generados; cambios que se pretende aplicar en un mes de flujo bajo de vehículos para facilitar las pruebas de ejecución del proyecto.

Agradezco a los señores Accionistas por la confianza dispensada.

**Atentamente,**

  
Augusto Tosi L.  
**GERENTE GENERAL**