

**URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**

**INFORME DE GERENCIA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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 escenario político en Ecuador se vio marcado desde el 3 de enero de 2017 con el inicio de la campaña electoral para los comicios presidenciales, legislativos y de parlamentarios andinos, así como para la consulta popular sobre paraísos fiscales propuesta por el oficialismo, y tras las elecciones del 19 de febrero se abrió el paso a una segunda vuelta electoral a los binomios Lenín Moreno-Jorge Glas (AP) y Guillermo Lasso-Andrés Paez (CREO-SUMA). Los ciudadanos acudieron nuevamente a las urnas el 2 abril, resultando ganador Lenín Moreno, quien asumió el poder el 24 de mayo, empezando así su periodo presidencial, luego de una serie de desacuerdos con el anterior presidente, lideró la propuesta de una consulta popular que pretendía quitar los derechos políticos por actos de corrupción, y eliminar la reelección indefinida, planteada por Correa. Esto terminó por dividir al bloque del oficialismo en la Asamblea Nacional, conformándose dos grupos: los correístas y los morenistas.

En el plano económico el país recibe el 2017 obligado a reducir su producción petrolera debido al acuerdo alcanzado con la OPEP, con el objetivo de estabilizar el precio del barril de crudo; que creció el 12.13% cerrando en \$ 60,16

A mediados del año se dan dos modificaciones tributarias: el retorno del impuesto al valor agregado (IVA) al 12% y la eliminación completa de las salvaguardias; lo que incidió para que en junio de 2017 se haya registrado la mayor variación negativa de la inflación desde los años setenta.

La inflación cerró en -0.20 % según el INEN en 2017, la tasa de desempleo a diciembre disminuyó de 5.20% en el 2016 a 4.60% en el 2017.

En Cuenca tras el abandono de los trabajos del tranvía por parte del Consorcio español, Cuatro Ríos de Cuenca y luego de 11 meses de suspensión de dichas obras, en el mes de diciembre se reanudaron luego de la firma del contrato con el consorcio francés ACTN, el cronograma fija un plazo de 300 días, pero no especifica sobre la reposición del material en sitios destruidos por el abandono, de tal manera que las obras deterioradas podrían subir el monto adjudicado y alargar los plazos. Lo que causará más inconvenientes, pues de acuerdo al estudio del Municipio de Cuenca, más de 200 locales cerraron sus puertas o se trasladaron del Centro Histórico por estas demoras.

Seguimos a la expectativa de la conclusión de esta obra, pues estaremos sujetos a la reorganización vial que determinará el acceso a nuestro edificio.

A continuación analizaremos algunos rubros que afectan 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:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>%</b>
ARRIENDO LOCAL COMERCIAL	36.000	43.624	-17,48
ARRIENDO CONDOMINIO	215.000	162.000	32,72

Los ingresos por arriendo del local comercial disminuyeron en un 17.48% debido a un acuerdo con el Banco Capital.

En enero de 2018 el banco desocupó las instalaciones y aún no se arrienda el local comercial, pero se está trabajando en ello.

La variación de los ingresos por arriendo al Condominio incrementó notablemente en un 32.72 %, se facturó un arriendo promedio mensual de \$ 17.917 con relación al año anterior que era de \$ 13.500, esto debido a la conclusión de las obras en las calles aledañas a nuestro edificio.

**2. INTERESES GANADOS:** Los ingresos por rendimientos financieros bajan de \$ 26.735 a \$ 26.032.

Actualmente la tasa de interés que se cobra por el capital invertido es de 6.25%, que se obtiene al sacar el promedio entre la tasa activa y pasiva utilizada por los 5 principales bancos del país.

La inversión en Pasamanería es de \$ 485.000.

**3. INGRESOS POR PUBLICIDAD :** Los ingresos por publicidad provienen del contrato con Pasamanería únicamente.

**4. VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL:** Los ajustes en el valor patrimonial de las inversiones permanentes reflejan utilidad: en Pasamanería por \$ 3.910 y en Mercantil Tosi por \$ 221.

**5. INGRESOS POR REEMBOLSO DE GASTOS:** En este rubro están los valores por el cobro de servicios básicos al Banco Capital y al Condominio.

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

Los gastos administrativos en relación al año anterior incrementaron en 1.04 %, y los ingresos en 19.06 %. La ganancia neta del ejercicio incrementó en 55.07 %.

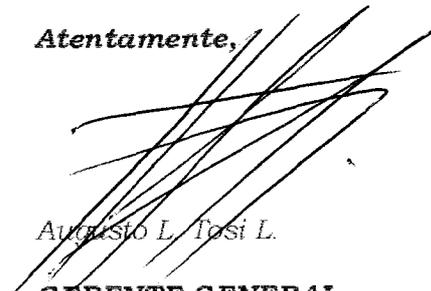
La utilidad de la empresa fue de \$. 201.029 luego de los ajustes al VPP y el impuesto a la renta; queda en \$ 160.819.

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

- Se incurrió en mantenimiento en lo que es pintura del interior del edificio, y el levantamiento de la pared del local comercial, debido a un incidente con un usuario.
- Se realizó mantenimiento de luminarias en todo el edificio, adecuaciones eléctricas en las puertas de los baños.
- Se realizó mantenimiento preventivo, recarga de los extintores y la colocación de señalética de seguridad, también se instaló habladores en cada uno de los pisos.
- Es necesario realizar cambios en el sistema de ventilación y extracción, y actualmente se está trabajado en ello por parte del Ing. Delgado que fue la persona que desarrolló el sistema de ductos.
- Se tuvo que dar mantenimiento al ascensor, para lo cual se compró un drive de velocidad. Se ha solicitado proformas con diferentes proveedores para analizar las alternativas referentes a la implementación de un nuevo ascensor o la modernización del mismo.
- Para el año 2019 nos corresponde incorporarnos a la facturación electrónica, por lo que sería conveniente la implementación de un nuevo software.

Agradezco a los señores Accionistas por la confianza dispensada.

**Atentamente,**



Augusto L. Tosi L.

**GERENTE GENERAL**