

INFORME DE GERENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

Señores Accionistas:

Me es grato poner a vuestra consideración el siguiente informe de labores:

1.- **ENTORNO ECONOMICO.**- Si bien el año 2000 se logró una relativa estabilidad en la actividad económica del país por la dolarización, en el 2001 por el contrario, se presentaron signos de crisis en especial en el sector industrial y para la población en general por el incremento de precios que afectó a la demanda reduciendo el poder adquisitivo.

Para las actividades de URI S.A., al ser un servicio importante para la actividad comercial en el centro de la ciudad, se pudo realizar incrementos en la tarifa de alquiler por hora y en el canon de arrendamiento por mes, lo cual mejoró los ingresos de la compañía.

2.- **ACTIVIDADES DEL NEGOCIO.**- Para apreciar la evolución desde el año 1999, las cifras de los principales ingresos del parqueadero se presentan de la siguiente manera:

CONCEPTO	1999	2000	% INCREM.	2001	% INCREM.
ARRIENDO PARQUEADERO	14,209.25	25,373.06	78.57%	39,461.06	55.52%
ALQUILER PARQUEADERO	47,568.28	47,434.55	-0.28%	106,968.72 (1)	125.51%
TOTAL	61,777.51	72,807.61	17.85%	146,429.78	101.12%

El rendimiento de cada sitio de parqueo por hora comparando los dos últimos años es el siguiente:

	AÑOS		
	2000	2001	
Parqueos disponibles por hora			
Subsuelo	0	0	
Planta Baja	0	0	
Primera planta alta	23	23	
Segunda planta alta	27	26	
Tercera planta alta	24	29	
Cuarta planta alta	0	0	
	-----	-----	
Subtotal	74	78 (2)	
Parqueos vendidos	35	35	
Parqueos arrendados	51	47	
	-----	-----	
Total	160	160	
Renta anual por parqueo	(1) / (2)	641.01	1,371.39
Horas utilizadas reales del año	(3)	150,365.08	178,043.63
Horas por parqueo al año	(4) = (3) / (2)	2,031.96	2,282.61
Días al año	(5)	360.00	360.00
Utilización diaria real diaria por parqueadero	(6) = (4) / (5)	5.64	6.34
Tarifa vigente	(7)	0.40	0.80
Renta real mensual	(8) = (6) x (7) x 30 días	67.73	152.17

3.- MANEJO FINANCIERO Y ECONOMICO.- Los ingresos de la compañía por alquiler y arriendo de parqueos en el 2001 se incrementaron en un 101% en relación al 2000, lo cual refleja la mayor utilización del parqueadero y el incremento de la tarifa y del canon de arrendamiento mensual.

Un rubro importante dentro de los ingresos de la compañía son los dividendos de Hilos Cadena Ecuador que prácticamente elevan el ingreso total de la empresa al 162% en relación al año anterior.

Igualmente los costos y gastos según la hoja Nro. 4 del Informe de Auditoría Externa, incrementan en un 182% debido a la provisión para reparaciones mayores, sin este rubro el incremento sería del 54%; un incremento significativamente menor al de los ingresos que es el objetivo de la administración para que exista un crecimiento real de la compañía.

Vale la pena indicar que entre los gastos están nuevos servicios como: incremento de dos guardias y su entrenamiento y el pago mayor de la cuota de condominio. También es importante considerar que entre los gastos está la liquidación de todos los trabajadores, para que pasen a la compañía Martina Olba S.A. que se encargará de la provisión del personal tanto para el parqueadero como para el condominio.

Desde el punto de vista financiero, la empresa dispone de liquidez para acometer nuevos proyectos, no tiene pasivos y puede devolver los aportes para futuras capitalizaciones si la Junta General lo permite.

Es necesario indicar que las inversiones de la compañía en Hilos Cadena Ecuador no están debidamente ajustadas al valor patrimonial proporcional y, de acuerdo a la conciliación tributaria que se encuentra en los anexos adjuntos, la empresa no tiene que pagar impuesto a la renta.

Agradeceré a los señores Accionistas analicen las siguientes recomendaciones del Directorio:

- 1.- Reforma del Estatuto de la Compañía
- 2.- Remuneración de los señores Directores

Como proyecciones para el año 2002 y cuidando de no especular con el canon de arrendamiento y la tarifa por hora, se piensa incrementar en un porcentaje que esté de acuerdo a los servicios prestados por los parqueaderos en el centro de la ciudad.

Vale indicar que hemos tenido muy pocos reclamos por parte de los usuarios del parqueadero durante el año 2001, lo que indica un mejoramiento en la seguridad y en el comportamiento de los guardias dentro del local y creemos que han influido las charlas sobre seguridad y trabajo en equipo que se han impartido al personal y que se continuará haciendo durante el 2002.

Agradezco a los señores Accionistas por la confianza dispensada y espero haber cumplido con sus expectativas.

Muy Atentamente


Econ. Edmundo Pauta Merchán
GERENTE