

INFORME DE GERENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Señores Accionistas:

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

1.- ENTORNO ECONOMICO.- La inflación durante el 2002 repercutió en la economía de las empresas y de los clientes, por una parte los costos crecientes afectan a las utilidades y por otra parte los ingresos disminuyen por el menor poder de compra de los clientes.

En el parqueadero se subió los arriendos por mes y la tarifa por hora, en un porcentaje, que creemos, absorbió el mercado sin afectar la ocupación del edificio.

Vale la pena resaltar la disponibilidad de muchos locales pequeños de parqueos que ya hacen competencia a Parqueaderos Tosi a menores precios y en localizaciones cercanas al Parque Calderón.

2.- ACTIVIDADES DEL NEGOCIO.- Para apreciar la evolución desde el año 2000, las cifras de los principales ingresos del parqueadero se presentan de la siguiente manera:

CONCEPTO	2,000	2,001	% INCREM.	2,002	% INCREM.
Arriendo Parqueadero	25,373	39,461	56%	44,782	13%
Alquiler Parqueadero	47,435	107,047	126%	136,851	28% (1)
TOTALES	72,808	146,509	101%	181,633	24%

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

	AÑOS		VARIACION
	2001	2002	
Parqueos disponibles por hora			
Subsuelo Amarilla	0	0	
Planta Baja	0	0	
Primera planta alta	23	23	
Segunda planta alta	26	26	
Tercera planta alta	29	29	
Cuarta planta alta	0	0	
Subtotal	78	78 (2)	0%
Parqueos vendidos	35	35	
Parqueos arrendados	47	47	
Total	160	160	0%
Renta anual por parqueo	(3) = (1) / (2)	1,372.40	1,754.50
Horas utilizadas reales del año	(4)	178,043.63	172,976.31 (-) 3%
Rendimiento Parqueo por mes	(5) = (3) / 12	114.37	146.21 (+) 28%

3.- MANEJO FINANCIERO Y ECONOMICO.- Se puede establecer un resumen que explique mejor el desenvolvimiento del negocio:

CONCEPTO	2,001	2,002	VARIACION
Ingresos (Arriendo local comercial parqueadero)	19,391	21,063	8.62%
Ingresos (Arriendo mensual sitios de parqueo)	20,070	23,719	18.18%
Ingresos (Alquiler parqueadero)	107,047	136,851	27.84%
Otros Ingresos	2,331	780	-66.56%
Total Ingresos	148,839	182,413	22.56%
Gastos de Condominio	-88,381	-106,562	20.57%
Gastos de Administración y Financieros	-32,872	-20,426	-37.86%
Resultado Operativo	27,587	55,425	100.91%
Intereses Ganados	6,097	16,023	162.80%
Venta de Activos Fijos (Maq.)	6,626	8,728	31.72%
Recuperación Gastos Condominio	0	4,558	-
Ingresos por dividendos (Hilos Cadena Ecuador)	96,000	90,000	-6.25%
Ingresos por dividendos (Hilos Latex)	0	4,012	-
Ingresos por dividendos (Pasamanería S.A.)	4,161	1,921	-53.85% *
Ingresos por dividendos (Mercantil Tosi)	788	875	11.02%
Resultado Final	141,259	181,541	28.52%
Reserva	-100,501	0	-
Corrección	-712	-55	-
PERDIDAS Y GANANCIAS	40,046	181,485	-

NOTA: Con el local comercial está considerado un sitio de parqueo

* El dividendo de Pasamanería S.A. del año 2002 corresponde únicamente a la primera cuota

Con los datos anteriores se puede indicar que los gastos, incluidos los de condominio, para el año 2002 son de \$126,988.00 y en el 2001 fueron de \$121,253.00, dando un incremento del 4.73%. Al operar Martina Olba S.A., como encargada de la administración del Edificio, los gastos de administración se redistribuyeron en mayor monto para los gastos de condominio.

La utilidad de la empresa se debe a los incrementos en la tarifa por hora, y en el canon de arrendamiento mensual, y al no tener pasivos, la compañía es líquida y solvente.

4.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS: La compañía Martina Olba S.A. se encarga de la administración del personal con los resultados esperados.

Se invirtió mayores recursos y tiempo en la seguridad del parqueadero, se instaló un circuito de video para registrar y controlar lo que sucede, con este sistema se logró evitar reclamos sin fundamento de algunos clientes, durante el 2002 no se pagó por ningún reclamo a los clientes. También se impartió conferencias sobre relaciones humanas y seguridad a los empleados con el fin de capacitarlos frente a posibles eventualidades y para mejorar la atención al cliente.

5.- **PROYECCIONES.**- Para el 2003 no se ha incrementado la tarifa por hora, por el contrario el arriendo por mes se incrementó en un 13%. Habrá que analizar la oportunidad de futuros incrementos ya que las horas utilizadas disminuyeron en el 2002 con relación al año anterior en un 3%.

Frente al menor ingreso por dividendos para el 2003 por los resultados de las empresas con propiedad accionaria de URI, la alternativa es mantener y si es posible disminuir el porcentaje de gastos.

6.- **REPARTO DE DIVIDENDOS.**- El Directorio realizado con fecha 25 de marzo pone a consideración de la Junta General, la posibilidad de hacer una provisión, la misma que está explicada en un anexo al presente informe.

Agradeciendo la confianza de los señores accionistas, y la colaboración de los trabajadores, quedo de ustedes.

Muy Atentamente



Econ. Edmundo Pauta Merchán
GERENTE