

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.
INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

Señores Accionistas:

Me permito poner a vuestra consideración el presente informe cumpliendo con la Ley y el Estatuto de la Compañía:

1.- ENTORNO ECONÓMICO.- Para los ecuatorianos, como lo expresan algunos Analistas, la preocupación principal ya no es la conveniencia o nó de la dolarización, sino el futuro del país. Las contradicciones del gobierno y la calidad de sus decisiones hacen que se mantenga la incertidumbre y la recesión. La preocupación del gobierno es única, sanear las finanzas públicas y aumentar sus ingresos, dejando de lado una reactivación productiva, el fomento del empleo que pueda atender a las necesidades sociales.

Ventajosamente para U.R.I S.A. al estar en un negocio de servicios, el beneficio es notorio, sin embargo para mediados del segundo semestre de año 2003, se sintió la disminución de la actividad económica y la posibilidad de mayores ingresos.

2.- ACTIVIDADES DEL NEGOCIO .- Para apreciar la evolución desde el año 2003, las cifras de los principales ingresos del parqueadero se presentan de la siguiente manera:

CONCEPTO	2001	2002	% INCREM.	2003	% INCREM.
ARRIENDO PARQUEADERO (mes)	39,461	44,782	13%	49,672	11%
ALQUILER PARQUEADERO (hora)	107,047	136,851	28%	162,212 (1)	19%
TOTAL	146,509	181,633	24%	211,884	17%

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

	AÑOS	
	2002	2003
<i>Parqueos disponibles por hora</i>		
<i>Subsuelo Amarilla</i>	0	0
<i>Planta Baja</i>	0	0
<i>Primera planta alta</i>	23	23
<i>Segunda planta alta</i>	26	26
<i>Tercera planta alta</i>	29	29
<i>Cuarta planta alta</i>	0	0
<i>Subtotal</i>	78	78 (2)
<i>Parqueos vendidos</i>	35	35
<i>Parqueos arrendados</i>	47	47
<i>Total</i>	160	160

Renta anual por parqueo	(1) / (2)	1,754.50	2,079.64
Horas utilizadas reales del año	(3)	172,976.31	164,514.73
Horas por parqueo al año	(4) = (3) / (2)	2,217.65	2,109.16
Días al año	(5)	360.00	360.00
Utilización diaria real diaria por parqueadero	(6) = (4) / (5)	6.16	5.86
Tarifa vigente	(7)	0.90	1.07
Renta real mensual	(8) = (6) x (7) x 30 días	166.32	188.11

Para el año 2003 se dio un incremento de la tarifa por hora, lo cual subió en un 19% los ingresos por este rubro, pero disminuye la ocupación del parqueadero en horas en un 5% con relación al año anterior. Igual sucede con el arriendo por mes, se incrementó el ingreso por un mayor canon arrendaticio.

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

CONCEPTO	2002	2003	%VARIAC.
Ingresos (Arriendo local comercial parqueadero)	19,975	21,695	9
Ingresos (Arriendo mensual sitios de parqueo)	24,807	26,372	6
Ingresos (Alquiler parqueadero)	136,851	162,212	19
Otros Ingresos (Cupones, Tarj. Mag.)	769	302	-61
Total Ingresos	182,402	210,582	15
Gastos de Condominio	-166,611	-116,912	-30
Gastos de Administración	-20,426	-31,972	57
Total Gastos	-187,037	-148,884	-20
Resultado Operativo	-4,635	61,698	-1,431
Intereses Ganados (pólizas y préstamos para)	15,664	42,133	166
Venta de Activos Fijos (Maq.)	1,393	8,033	477
Recuperación de Gastos de Condominio	10,589	9,798	-8
Ingresos por dividendos (Hilos Cables Ecuador)	90,000	53,817	-40
Ingresos por dividendos (Hilos Loro)	4,012	0	-100
Ingresos por dividendos (Pasamanería S.A.)	1,921	1,921	0
Ingresos por dividendos (Mercantil Tosi)	874	525	-40
Otros Ingresos	1462	64,612.87	4,319
Intereses y multas tributarias	-5	-21	321
Ajustes de inversiones	0	-51,325	
PERDIDAS Y GANANCIAS	121,485	191,191	57

NOTA: Los dividendos de Pasamanería S.A. corresponde a la segunda cuota del año 2002

La evolución del negocio durante el año 2003 fue positiva, los ingresos del edificio de parqueo subieron un 15% en relación con el año 2002; los intereses un 166%, no así los dividendos que bajaron 42% por la crisis de las industrias en el país y en las que U.R.I. S.A. mantiene sus acciones.

Los gastos sin considerar la reserva para reparaciones del año 2002 , crecen en un 17% cercano al porcentaje que crecieron los ingresos operacionales y fundamentalmente se dan por el incremento de sueldos y salarios para los trabajadores, acorde con niveles apropiados al mercado laboral; para el año 2004 este rubro variará muy poco.

La pérdida en el valor patrimonial proporcional de las acciones de Hilos Cadena Ecuador y Pasamanería S.A. principalmente, afectan a los resultados en relación al año anterior; el valor de US \$ 51,325.00 significa que las inversiones pierden en ese monto. También afecta al resultado el menor reparto de dividendos de Hilos Cadena Ecuador y que en relación al año pasado es menos US \$ 36,183.00, sin embargo y a pesar de estas disminuciones, la compañía sube un 6% en su Activo Total y un 6% en su Utilidad Total sin considerar la cuenta "Otros Ingresos"; si se considera la misma, la utilidad incrementa en un 57%.

4.- DESTINO DE LOS BENEFICIOS SOCIALES Y RECOMENDACIÓN DEL DIRECTORIO .-

El que suscribe se permitió conversar con los Señores Directores, sobre la cuantía del impuesto a la renta y se presentó los estados financieros preliminares al 31 de diciembre del 2003, con un resultado de \$ 211,235.48. Posteriormente con la reclasificación de las cuentas y los ajustes según las normas contables y el visto bueno de los Señores Auditores Externos se analizó en el Directorio del día 11 de marzo del 2004 los Estados Financieros definitivos para que sean conocidos en esta Junta General para su aprobación. Las diferencias entre los dos estados financieros preliminar y definitivo se presentan en el anexo No. 1.

En el Directorio antes indicado, después de analizados los Estados Financieros preliminares y definitivos se decidió recomendar a la Junta General el reparto de \$75.000.00 o un dividendo de \$ 1.50 por cada acción. Será la Junta General como Organo Supremo de la Compañía quien decida en última instancia el monto a repartir.

5. PERSPECTIVAS PARA EL 2004 .- Esperamos que el próximo año se pueda mejorar los ingresos del parqueadero. Respecto a los dividendos de Hilos Cadena Ecuador, lamentablemente disminuirán y apenas serán del 12% de lo que fue por el año 2002.

Debemos considerar que se están construyendo en la ciudad nuevos locales de parqueo y la competencia en este rubro será mayor, por lo que se hace indispensable controlar que la evolución de los ingresos sea mayor que los gastos.

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

Muy Atentamente


Econ. Edmundo Pauta Merchán
GERENTE

**INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

DIFERENCIA EN EL BALANCE GENERAL DEL 2003

ACTIVO	ANTERIOR	ACTUAL	DIFERENCIA	EXPLICACION
ACTIVO EXIGIBLE				
ARRIENDOS POR CÓBRAR	17,522.24	17,322.24	-200.00	Compensación de cuentas con varios
OTROS ACTIVOS				
SEGUROS ANTICIPADOS	1,299.28	0.00	-1,299.28	Error Cotable
I.V.A EN COMPRAS	565.58	553.35	-12.23	Ajuste
INVERSIONES EN OTRAS COMP.	<u>415,835.50</u>	<u>340,431.35</u>	-75,404.15	Ajuste por Valor Patrimonial
Hilos Cadena Ecuador	266,774.09	199,000.00	-67,774.09	Ajuste por Valor Patrimonial
Hilos Látex	39,122.53	41,863.61	2,741.08	Ajuste por Valor Patrimonial
Pasamanería	104,532.58	94,231.23	-10,301.35	Ajuste por Valor Patrimonial
Mercantil Tosi	19,975.95	5,336.51	-14,639.44	Ajuste por Valor Patrimonial
Reserva valores de inversión	-14,569.65	0.00	14,569.65	Ajuste por Valor Patrimonial
PASIVO				
PROVEEDORES				
Jvca. Sitel y Ottis	<u>16,237.00</u>	<u>15,907.34</u>	-329.66	
Orellana Imagen	25.12	25.12	0.00	
Hmno Miguel Isot y Corral	7.62	7.62	0.00	
Pasamanería	3.36	3.36	0.00	
Pasamanería	584.59	584.59	0.00	
Consultores Morán Cedillo	650.00	650.00	0.00	
Empresa Electrica	1,683.16	1,495.04	-188.12	Ajuste Provisión
Etapa	65.59	124.05	58.46	Ajuste Provisión
Varios	13,158.03	12,958.03	-200.00	Compensación cuenta Activos
Martina Olba S.a.	59.53	59.53	0.00	
PROV. REPAR. DE MAYORES	160,500.50	97,500.50	-63,000.00	
PATRIMONIO				
RESULTADO DE AÑOS ANTERIORES	-47,865.82	-41,412.48	6,453.34	Ajuste por depreciación
RESULTADOS EJERCICIO EN CURSO	211,235.48	191,191.43	-20,044.05	


ECON. EDMUNDO PAUTA M
GERENTE

SR. SANDRO PILLCO
AUDITOR

SRA. MONICA POLO
CONTADORA