

6274

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.
INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

Jaime Ordóñez A.
 SURINTENDENCIA
 DE COMPAÑIAS

Señores Accionistas:

Me permito poner a vuestra consideración el presente informe cumpliendo con la Ley de Compañías y los Estatutos de URI S.A..

1.- ENTORNO ECONÓMICO Y POLITICO.- Gracias al precio del petróleo la macroeconomía ecuatoriana ha presentado cifras positivas y el estado ecuatoriano ha tenido holgura económica, pero la ineficiencia del gobierno y la nefasta conducción política hacen que la coyuntura favorable se desaproveche y pierda el país.

Para el sector privado la dolarización produjo una redistribución de la renta que con el paso del tiempo se va acentuando a favor de los sectores de servicios y de productos locales que no compiten con los extranjeros, en pérdida para los bienes producidos en suelo ecuatoriano y que hacen frente a la competencia externa en desigualdad de condiciones.

Uri S.A. ha tenido incrementos sucesivos de ingresos monetarios en los últimos años al ritmo de las inflaciones, para el 2004 los incrementos van disminuyendo por la competencia de locales pequeños con tarifas más bajas y localizados en calles menos congestionadas, y también por el nivel de gasto que puede afrontar la mayoría de usuarios del parqueadero.

2.- ACTIVIDADES DEL NEGOCIO.- Para apreciar la evolución desde el año 2002 de los principales ingresos del parqueadero se presenta el siguiente cuadro:

CONCEPTO	2002	2003	% INCREM.	2004	% INCREM.
ARRIENDO PARQUEADERO (mes) incluido el local comercial	44,782	49,672	11%	50,344	1%
ALQUILER PARQUEADERO (hora)	136,8517	162,212	19%	159,901 (1)	-1%
TOTAL	146,509	211,884	17%	210,245	-1%

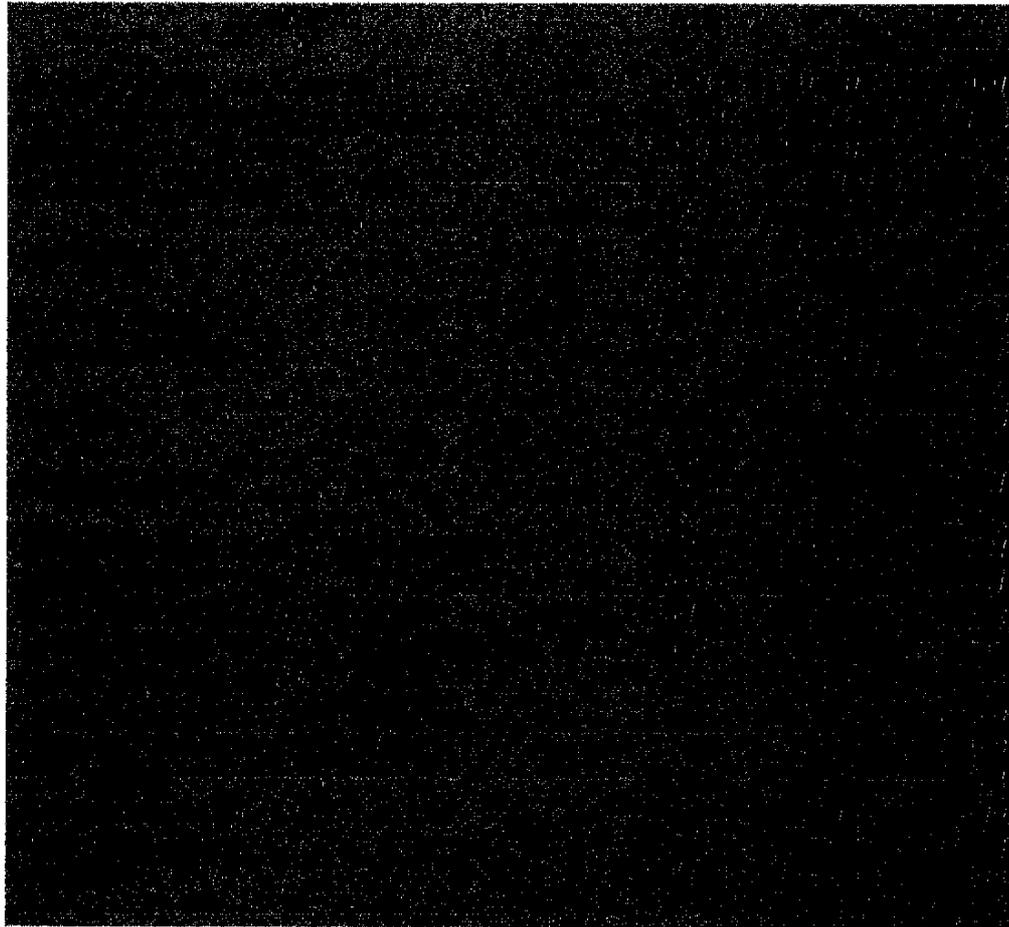
El rendimiento de cada sitio de parqueo por hora comparando los dos últimos años es el siguiente:

Parqueos disponibles por hora	AÑOS	
	2003	2004
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)
Parqueos vendidos	35	35
Parqueos arrendados	47	47
Total	160	160

Renta anual por parqueo	(1) / (2)	2,079.64	2,050.01
Horas utilizadas reales del año	(3)	164,514.73	148,750.83
Horas por parqueo al año	(4) = (3) / (2)	2,109.16	1,907.06
Días al año	(5)	360.00	360.00
Utilización horas diarias por parqueadero	(6) = (4) / (5)	5.86	5.30
Tarifa vigente sin IVA	(7)	0.98	1.07
Renta real mensual	(8) = (6) x (7) x 30 días	172.28	170.13

En el informe a la Junta De Accionistas por el año 2003, se indica del incremento de la tarifa por hora, para el 2004 fue imposible incrementar estas tarifas. Para presentar un dato más preciso en el cuadro anterior, se promedia la tarifa para el año 2003 en \$ 1.10 incluido el IVA, ya que el incremento se da el 16 de junio del año anterior, a diferencia de lo que sucedió en el 2004 en que se mantiene una tarifa de \$ 1.20 incluido el IVA, durante todo el año. El resultado es un 10% en menos ocupación y un 1% menos de renta real mensual por sitio de parqueo.

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



Los resultados del negocio durante el año 2004 fueron positivos y en menor cuantía al año 2003, por la imposibilidad de incrementar los ingresos como en años anteriores. Otros factores que influyen son los incrementos en gastos por \$ 7.114,60, la disminución de los dividendos de Hilos Cadena Ecuador en \$ 44.770,90, el reparto de la provisión para reparaciones y la menor cuantía por venta de activos. Para el 2004 existe una utilidad por la variación del valor patrimonial proporcional de las inversiones en acciones.

4.- DESTINO DE LOS BENEFICIOS SOCIALES Y RECOMENDACIÓN.- A disposición de los Señores Accionistas está el valor de las utilidades del año 2004 por \$ 96.698,00, además del saldo de la provisión para reparaciones por \$ 97.501,00. Es importante indicar que se utilizará durante el año 2005, parte de los fondos de la cuenta Provisión para Reparaciones Mayores, para destinar a la reparación del piso de la oficina de condóminos, la reparación de los baños, mejorar el sistema de vigilancia por cámaras CCTV etc., y para los gastos que demandará la implementación del proyecto en el negocio de alimentos.

Por recomendación del Directorio, se está trabajando en el anteproyecto para diversificar el negocio de URI S.A., se desea incursionar en la rama de alimentos usando el local comercial. Para este fin nuestra labor está encaminada a recopilar datos, conocer con más detalle los negocios de alimentos importantes y cercanos al parqueadero, las necesidades y preferencias de los posibles clientes, el segmento de clientes al que se puede atender, las posibilidades de franquicias, negocios similares en otras ciudades del país y datos que puedan orientar a satisfacer a los clientes con ventaja competitiva y una oferta diferente. El Directorio con la información que precise, diseñará la estrategia a seguir para la implementación del proyecto, por el motivo anterior, solicito a la Junta General tomar en cuenta esta circunstancia que demandará futuros gastos e inversiones.

5.- PERSPECTIVAS PARA EL 2005.- Debido a la imposibilidad de incrementar la tarifa de parqueadero por hora, se incrementó a fines del año pasado los alquileres por mes, cuyos contratos en su mayoría fueron renovados en Enero y Febrero del 2005.

Próximamente entrará a funcionar el edificio de parqueaderos en el antiguo Teatro Cuenca con 110 sitios, que conjuntamente con los locales de parqueo pequeños que están operando en el centro de la ciudad sumarán en competencia de Parqueaderos Tosi, lo que demandará nuevas iniciativas para ofrecer un mejor servicio..

Esperando que la diversificación de actividades para URI S.A. presente nuevas oportunidades y se pueda mejorar la rentabilidad de la empresa en beneficio de los Señores Accionistas, agradezco a los trabajadores por su colaboración y a los Señores Accionistas por la confianza dispensada.

Muy Atentamente


Econ. Edoardo Pauta Merchán
GERENTE GENERAL