

# URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

## INFORME DE GERENCIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

### Señores Accionistas:

En Cumplimiento con la Ley de Compañías y los Estatutos de URI S.A. me permito poner a vuestra consideración el siguiente informe.

1. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO.- Durante el año 2006 el Ecuador se encuentra inmerso en un irresponsable manejo fiscal, los mayores ingresos por el petróleo y los cambios en la ley de Hidrocarburos han dado paso a que se incremente el gasto público en alrededor del 20% en relación al año anterior, que contrasta con el crecimiento de la economía, que fue del 4.3% aproximado. Incluso se pone en riesgo a la dolarización al mantener los subsidios y por falta de incentivos a la producción a las empresas privadas que puedan exportar o generar empleo. Si no hubieran mejorado las exportaciones no petroleras y las remesas de los emigrantes (que alcanza a la cifra de los \$ 2.450 millones) el desempleo sería aun mayor.

En el negocio de los servicios que se encuentra URI S.A. hay dos condicionamientos, la mayor competencia por la proliferación de espacios pequeños de parqueo que cobran menores tarifas y brindan malos servicios y la sensibilidad de la demanda al alza de las tarifas. Esperemos que brindando un buen servicio podamos retener a los clientes, tal como nos muestran los resultados del año 2006.

2. ACTIVIDADES DEL NEGOCIO.- Para apreciar la evolución desde el año 2004 de los principales ingresos del parqueadero se presenta el siguiente cuadro:

CONCEPTO	2004	2005	% INCREM.	2006	% INCREM.
Arriendo local comercial	24.248	31.743	31%	53.760	69%
Arriendo de sitio de parqueo - mes	26.096	28.782	10%	27.864	-3%
Alquiler de Parqueadero - hora	159.901	155.489	-3%	172.651	11%
TOTAL	210.245	216.014	3%	254.275	18%

En las cifras anteriores se refleja el incremento de la renta del local comercial y la disminución del arriendo por mes, consecuencia del incremento del canon arrendaticio. En el alquiler por hora el incremento de ingresos se debe, principalmente, a que las calles del centro de la ciudad no se cerraron por reparaciones como ocurrió en el año 2005.

Los ingresos mensuales por el alquiler por hora se indican a continuación y se demuestra el incremento en todos los meses del año 2006.

**INGRESO POR HORAS DE ALQUILER DE PARQUEADERO**  
(en dólares)

MES	2004	2005	2006	VARIACION
ENERO	12.461,23	12.509,22	13.137,62	628,40
FEBRERO	11.906,16	10.831,61	11.133,15	301,54
MARZO	13.994,79	13.330,13	14.649,17	1.319,04
ABRIL	12.809,62	12.104,12	15.186,53	3.082,41
MAYO	13.371,78	14.437,77	16.181,15	1.743,38
JUNIO	13.853,89	13.728,50	15.805,82	2.077,32
JULIO	14.635,01	14.884,65	15.960,91	1.076,26
AGOSTO	14.387,15	13.834,01	14.741,85	907,85
SEPTIEMBRE	13.448,33	12.367,00	14.073,04	1.706,04
OCTUBRE	11.822,08	10.377,68	12.349,86	1.972,18
NOVIEMBRE	11.519,47	11.563,09	12.688,75	1.125,67
DICIEMBRE	15.691,19	15.521,50	16.743,54	1.222,04
TOTAL	159.900,70	155.489,28	172.651,41	17.162,13

3. **RESULTADOS FINANCIERO Y ECONÓMICO.-** Los resultados de la empresa se benefician por el incremento del 18% en los ingresos frente a un 5% de incremento en los gastos operacionales, que resultan en una utilidad operacional del 30% mayor que al año anterior.

En los ingresos no operacionales del año pasado figura la reversión de la cuenta provisión para reparaciones mayores por \$. 26 086.21 que hace que los resultados finales de los dos últimos años sean casi iguales.

En el estado de situación, el activo de la compañía decrece en \$. 39.123, por los dividendos repartidos y el retiro de la reserva para reparaciones mayores, resultando a la vez que el pasivo baje un 37% o \$. 41.130, con relación al año pasado. La liquidez de la empresa es óptima y los pasivos son únicamente de proveedores por el manejo operativo de la empresa.

4. **DESTINO DE LOS BENEFICIOS SOCIALES Y RECOMENDACIÓN.-** A disposición de los Señores Accionistas, como dividendos, por el año 2006 está el valor de \$ 132.281,08 dólares. Y por recomendación del Directorio del 23 de marzo del 2007, se sugiere repartir \$ 2.25 por acción (\$ 112,500.00) y el saldo destinar a reserva facultativa. El Directorio también recomienda no retirar la reserva para reparaciones de mayores que se efectuó por el ejercicio 2002 por cuanto la misma se puede utilizar en los proyectos que se esta implementando; al momento esta reserva tiene un monto de \$. 51.603,37.
5. **INVERSIONES.** En el año 2006 se modernizó el ascensor instalando un estabilizador de voltaje trifásico y dispositivos electrónicos, para mejorar la operación, la calibración y el diagnóstico de los daños. Se pintó el interior del edificio y se mejoró la decoración de la entrada y la señalización en todo el edificio, esta inversión ascendió a \$ 6.675,20 que asumió Condominio Parqueadero Tosi. También, se incrementó y mejoró la localización de las cámaras de vigilancia aprovechando la capacidad disponible del equipo, valor

que ascendió a \$1.318,75, la que se compartió con los condóminos y se cobró en las alicuotas mensuales.

6. **PROYECTOS.** Con la aprobación del Directorio, se trabajó en el proyecto para instalar una cafetería / restaurante en el local comercial del Parqueadero, y para ello se acordó la desocupación del local hasta finales de Marzo del 2007. Al momento se está negociando el equipo y la maquinaria que aproximadamente costará alrededor de \$50.000 de acuerdo a las diferentes cotizaciones recibidas; el mobiliario se calcula en \$. 35.500 y las adecuaciones en \$. 15.000.

También se participo en la formación de la Compañía Acquabianca que se hará cargo del negocio de la cafetería/restaurante; la escritura se suscribió el 20 de noviembre del 2006 con el 99.87% de capital perteneciente a Uri S.A. y el 0.13% de propiedad de Martina Ofra S. A.; en el registro mercantil consta el 29 de noviembre del 2006.

7. **PERSPECTIVAS PARA EL 2007.** - De acuerdo a los ingresos del parqueadero en los dos primeros meses del año que inicia, se puede augurar un mejor ingreso en el alquiler por hora de los sitios de parqueo, no así en el arriendo por mes en donde se verán disminuidos los ingresos por la menor demanda, igual sucederá con el alquiler del local comercial durante el tiempo de las adecuaciones.

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

Atentamente



Econ. Edmundo Pauta Merchán  
GERENTE GENERAL