

Oficio No PRSA-01-COM-2017
Cuenca, enero 13 de 2017

Doctor
Marcelo Cordero Loyola
GERENTE GENERAL DE PARKINGRIO S. A.
Su despacho

De mi consideración:

Adjunto al presente sírvase encontrar el Informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico 2016, para que de conformidad con el estatuto de la Compañía y las disposiciones legales vigentes se ponga en conocimiento de la Junta Universal de Accionistas de PARKINGRIO S. A.

Atentamente,



Ing. Fernando Torres T.
CPA Ing. Com. Fernando Torres T. MBA
COMISARIO

cc. Archivo.

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías, pongo en su conocimiento el siguiente Informe de Comisario de la Compañía PARKINGRIO S. A., correspondiente al ejercicio económico 2016. Este informe ha sido elaborado en base de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes, así como de las Normas Internacionales de Auditoría y fundamentado en los documentos y hechos analizados:

I. Conformación del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con los registros contables y las actas de Junta General Universal de Accionistas, el Capital Social de PARKINGRIO S. A. está conformado de la siguiente manera:

PARKINGRIO S. A.

Quadro de accionistas al 31 de diciembre de 2016

Nombres de los Accionistas	Número de Acciones	Capital Suscrito y Pagado	% de Participación
Cordero Loyola Marcelo Hernando	52.112	52.112,00	26,59%
Salamea Cordero Galo Hernán	72.531	72.531,00	37,00%
Guillén Berdesoto Byron Humberto	15.359	15.359,00	7,84%
Ochoa Ramírez Christian Gustavo	6.220	6.220,00	3,17%
Palacios Torres John Fernando	6.220	6.220,00	3,17%
Palacios Ulloa Sergio Octavio	6.220	6.220,00	3,17%
Sacoto Aguilar Hernán Patricio	9.332	9.332,00	4,76%
Calle Hinojosa Gustavo Enrique	3.113	3.113,00	1,59%
Sánchez Romero Hugo Enrique	3.113	3.113,00	1,59%
Sánchez Astudillo Priscila Jamel	3.113	3.113,00	1,59%
Astudillo Molina Rubén Arturo	3.113	3.113,00	1,59%
Guillén Astudillo Efraín Patricio	3.113	3.113,00	1,59%
Ugalde Puyol Jorge Edmundo	3.113	3.113,00	1,59%
Ordóñez Vintimilla José Ricardo	3.113	3.113,00	1,59%
López Carrión Wilson Teodoro	3.113	3.113,00	1,59%
Coello Muñoz Esteban Francisco	3.113	3.113,00	1,59%
TOTAL	196.011	196.011,00	100%

II. Del Directorio y la Junta General

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de agosto de 2014 y de conformidad con la ley y los estatutos vigentes se emiten los nombramientos de Gerente y Presidente de la Compañía para un periodo de dos años.

III. Composición de las cuentas de los Estados Financieros

Luego de la revisión y análisis de las cuentas, procedimientos y registros contables, se determina que los Estados Financieros de PARKINGRIO S. A. han sido elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y muestran razonablemente la situación financiera y resultados de la Compañía.

En sus aspectos importantes, las cuentas tienen la siguiente composición:

1. Activo

El Activo Corriente está conformado por Caja Bancos y varias Cuentas por Cobrar.

Caja Bancos: El saldo registrado en la cuenta bancaria al 1 de enero es de USD\$ 245,06 y al 31 de diciembre es de USD\$ 113,88. Se observa una reducción del saldo efectivo en 53,53% que no afecta la situación financiera de la Compañía, pues el saldo final es resultado de los ingresos generados por los servicios de parqueo y las cuotas entregadas por los socios, y el empleo de esos valores en el financiamiento de los gastos del ejercicio y pago de cuentas.

Cuentas por Cobrar: Al final del ejercicio, el saldo del Activo Exigible de la Compañía ha tenido una reducción del 77,37%, como consecuencia de liquidar varias cuentas con saldo al 1 de enero.

Activo Fijo: En las cuentas del Activo Fijo no constan nuevas inversiones, pero se procede al registro de la depreciación del cerramiento por USD\$ 3.755,68.

2 Pasivo

En el presente ejercicio la compañía ha liquidado las cuentas a favor de los socios por concepto de cuotas extras por el valor de USD\$ 2.913,04. El saldo final del Pasivo a Corto Plazo es de USD\$ 2.150,00.

3 Patrimonio

3.1 Capital Social

El Capital Social de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016, está constituido por 196.011 acciones ordinarias, nominativas, suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$ 1 cada una. Su conformación fue realizada en concordancia con las disposiciones de la Ley de Compañías.

Durante el ejercicio de análisis, la Junta de Accionistas decide incrementar el capital de la compañía en USD\$ 120.023,00, haciendo uso de los Aportes para Futura Capitalización. Los siguientes cuadros resumen las operaciones efectuadas:

PARKINGRIO S. A.

Cuadro de incremento de capital 2016

Nombres de los Accionistas	Acciones al 01-01-16	Aumento	Saldo
Cordero Loyola Marcelo Hernando	20.208	31.904	52.112
Salamea Cordero Galo Hernán	20.208	31.904	52.112
Figueroa Delgado Polivio Rolando	6.711	10.595	17.306
Guillén Berdesoto Byron Humberto	5.956	9.403	15.359
Ochoa Ramírez Christian Gustavo	2.412	3.808	6.220
Palacios Torres John Fernando	2.412	3.808	6.220
Palacios Ulloa Sergio Octavio	2.412	3.808	6.220
Sacoto Aguilar Hernán Patricio	3.619	5.713	9.332
Calle Hinojosa Gustavo Enrique	1.207	1.906	3.113
Sánchez Romero Hugo Enrique	1.207	1.906	3.113
Sánchez Astudillo Priscila Jamel	1.207	1.906	3.113
Astudillo Molina Rubén Arturo	1.207	1.906	3.113
Moscoso Vintimilla Alberto Esteban	1.207	1.906	3.113
Guillén Astudillo Efraín Patricio	1.207	1.906	3.113
Ugalde Puyol Jorge Edmundo	1.207	1.906	3.113
Ordóñez Vintimilla José Ricardo	1.207	1.906	3.113
López Carrión Wilson Teodoro	1.207	1.906	3.113
Coello Muñoz Esteban Francisco	1.207	1.906	3.113
TOTAL	76.008	120.003	196.011

El capital social se incrementa en 120.003 acciones nominales de USD\$ 1,00 cada una, por lo que el capital pasa de USD\$ 76.000,00 a USD\$ 196.011,00. Este aumento equivale a un 157,88%. Cada accionista incrementa su capital en la misma proporción porcentual.

En el siguiente cuadro se muestra la forma en que se emplean los Fondos para Futura Capitalización en el presente incremento de capital.

PARKINGRIO S. A.

Cuadro de evolución aportes para futura capitalización 2016

Nombres de los Accionistas	Aportes FC 01-01-16	Uso para Incremento	Saldo
Cordero Loyola Marcelo Hernando	133.217,00	-31.904,00	101.313,00
Salamea Cordero Galo Hernán	133.217,00	-31.904,00	101.313,00
Figueroa Delgado Polivio Rolando	47.439,00	-10.595,00	36.844,00
Guillén Berdesoto Byron Humberto	39.169,20	-9.403,00	29.766,20
Ochoa Ramírez Christian Gustavo	15.638,00	-3.808,00	11.830,00
Palacios Torres John Fernando	15.638,00	-3.808,00	11.830,00
Palacios Ulloa Sergio Octavio	15.638,00	-3.808,00	11.830,00
Sacoto Aguilar Hernán Patricio	23.456,00	-5.713,00	17.743,00
Calle Hinojosa Gustavo Enrique	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Sánchez Romero Hugo Enrique	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Sánchez Astudillo Priscila Jamel	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Astudillo Molina Rubén Arturo	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Moscoso Vintimilla Alberto Esteban	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Guillén Astudillo Efraín Patricio	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Ugalde Puyol Jorge Edmundo	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Ordóñez Vintimilla José Ricardo	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
López Carrión Wilson Teodoro	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
Coello Muñoz Esteban Francisco	7.818,00	-1.906,00	5.912,00
TOTAL	501.592,20	-120.003,00	381.589,20

Adicionalmente se registra el traspaso de propiedad de las acciones y derechos de Figueroa Delgado Polivio Rolando y Guillén Astudillo Efraín Patricio a favor de Salamea Cordero Galo Hernán. Las transacciones se resumen a continuación:

**RESUM EN TRANSFERENCIAS ACCIONARIAS A FAVOR DE
SALAM EA CORDERO GALO HERNAN**

CONCEPTO	ACCIONES	APORTES	TOTAL
Saldo luego del incremento	52.112	101.313,00	153.425,00
Adquisiciones	20.419,00	42.756,00	63.175,00
Figueroa Delgado Polivio Rolando	17.306,00	36.844,00	54.150,00
Guillén Astudillo Efraín Patricio	3.113,00	5.912,00	9.025,00
Saldo al 31-12-16	72.531,00	144.069,00	216.600

3.2 Aportes y Reservas

Luego de las capitalizaciones y transferencias registradas, la cuenta Aportes para Futura Capitalización, al 31 de diciembre de 2016, se encuentra registrada por un valor de USD\$ 381.589,20. El detalle del saldo se muestra a continuación:

PARKINGRIO S. A.

Quadro a aportes para futura capitalización
al 31 de diciembre de 2016

Nombres de los Accionistas	Aporte futura capitalización
Cordero Loyola Marcelo Hernando	101.313,00
Salamea Cordero Galo Hernán	144.069,00
Guillén Berdesoto Byron Humberto	29.766,20
Ochoa Ramírez Christian Gustavo	11.830,00
Palacios Torres John Fernando	11.830,00
Palacios Ulloa Sergio Octavio	11.830,00
Sacoto Aguilar Hernán Patricio	17.743,00
Calle Hinojosa Gustavo Enrique	5.912,00
Sánchez Romero Hugo Enrique	5.912,00
Sánchez Astudillo Priscila Jamel	5.912,00
Astudillo Molina Rubén Arturo	5.912,00
Guillén Astudillo Efraín Patricio	5.912,00
Ugalde Puyol Jorge Edmundo	5.912,00
Ordóñez Vintimilla José Ricardo	5.912,00
López Carrión Wilson Teodoro	5.912,00
Coello Muñoz Esteban Francisco	5.912,00
TOTAL	381.589,20

4 Resultados

Las operaciones de la Compañía muestran los siguientes resultados en el presente ejercicio:

4.1 Ingresos

PARKINGRIO S. A. obtiene ingresos en 2016 por servicios de parqueo por la cantidad de USD\$ 450,00. Hay un incremento de USD 150,00 en el presente ejercicio.

Adicionalmente se registran cuotas de accionistas para financiar gastos por el valor de USD\$ 13.348,06

4.2 Egresos

Los gastos de 2016 se incrementan con respecto a 2015 en el 86,07%. Este aumento se debe al pago de Impuestos, contribuciones y registros que suman USD\$ 4.855,66. Dentro de los gastos operacionales se encuentra registrado: Honorarios Profesionales por USD\$ 3.637,22, Depreciaciones por USD\$ 3755,68 y Gastos Administrativos Varios por USD\$ 1238,79.

4.3 Resultado del ejercicio

Como efecto de lo expuesto en los acápite 4.1 y 4.2 PARKINGRIO S. A., obtuvo como resultado final una utilidad de USD \$ 310,71.

Al 31 de diciembre de 2016 la pérdida acumulada de ejercicios anteriores alcanza un valor de USD\$ 80.100,20

IV. Índices Financieros

Los principales indicadores de la posición económica y financiera de la Empresa son:

ACTIVO CORRIENTE EN EL ACTIVO TOTAL	0,15%
ACTIVO FIJO EN EL ACTIVO TOTAL	99,85%
PASIVO CORRIENTE EN EL ACTIVO TOTAL	0,43%
FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LP EN EL ACTIVO TOTAL	99,57%

Los datos expuestos muestran dos aspectos importantes:

- La compañía está compuesta en un 99,85% por inversiones de largo plazo (Activos Fijos: Terreno, cerramiento)
- Las inversiones totales (Activo fijo + efectivo en Bancos + Cuentas por Cobrar) está financiado en un 99,57% con fuentes propias de largo plazo (Patrimonio)

La liquidez de la compañía: Activo corriente/Pasivo Corriente es de 0,35, lo que significa que se cuenta con USD\$ 0,35 para cancelar cada dólar de la deuda de corto plazo que mantiene PARKINGRIO S.A. Esto no afecta la situación de liquidez de la Empresa.

Los índices de rentabilidad son positivos gracias a los aportes de los socios que financian los gastos del ejercicio:

INDICES	2015	2016
SOBRE CAPITAL SOCIAL	-9,16%	0,16%
SOBRE EL PATRIMONIO	-1,38%	0,06%
SOBRE LOS INGRESOS	-2320,50%	2,25%
SOBRE LOS ACTIVOS	-1,38%	0,06%

Los resultados base del presente análisis se muestran en los anexos.

Atentamente,



Ing. Fernando Torres I
COMISARIO

PARKINGRIO S.A.

ANEXOS

PARKINGRIO S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

CUENTAS	EJERCICIO		ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
	2015	2016	2015	2016	ABSOLUTO	RELATIVO
ACTIVO						
CORRIENTE	3.109,35	756,31	0,61%	0,15%	-2.353,04	-75,68%
DISPONIBLE	245,06	113,88	0,05%	0,02%	-131,18	-53,53%
CAJA BANCOS	245,06	113,88	0,05%	0,02%	-131,18	-53,53%
EXIGIBLE	2.864,29	642,43	0,57%	0,13%	-2.221,86	-77,57%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	336,00		0,07%	0,00%	-336,00	-100,00%
IVA (CREDITO TRIBUTARIO)	344,73	642,43	0,07%	0,13%	297,70	86,36%
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	2.183,56		0,43%	0,00%	-2.183,56	-100,00%
RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA			0,00%	0,00%	0,00	100,00%
ACTIVO FIJO	502.960,08	499.204,40	99,39%	99,85%	-3.755,68	-0,75%
NO DERECIABLE	497.625,00	497.625,00	98,33%	99,53%	0,00	0,00%
TERRENOS	497.625,00	497.625,00	98,33% 0,00%	99,53% 0,00%	0,00 0,00	0,00% 100,00%
DEPRECIABLE	5.335,08	1.579,40	1,05%	0,32%	-3.755,68	-70,40%
CERRAMIENTO	7.113,48	7.113,48	1,41%	1,42%	0,00	0,00%
DEPRECIACION ACUMULADA	-1.778,40	-5.534,08	-0,35%	-1,11%	-3.755,68	211,18%
TOTAL ACTIVO	506.069,43	499.960,71	100,00%	100,00%	-6.108,72	-1,21%
PASIVO Y PATRIMONIO						
PASIVO CORRIENTE	3.351,89	2.150,00	0,66%	0,43%	-1.201,89	-35,86%
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	2.913,04		0,58%	0,00%	-2.913,04	-100,00%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	438,85	2.150,00	0,09%	0,43%	1.711,15	389,92%
TOTAL PASIVOS	3.351,89	2.150,00	0,66%	0,43%	-1.201,89	-35,86%
PATRIMONIO	502.717,54	497.810,71	99,34%	99,57%	-4.906,83	-0,98%
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	76.008,00	196.011,00	15,02%	39,21%	120.003,00	157,88%
APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION	501.592,20	381.589,20	99,12%	76,32%	-120.003,00	-23,92%
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	-67.921,15	-80.100,20	-13,42%	-16,02%	-12.179,05	17,93%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-6.961,51	310,71	-1,38%	0,06%	7.272,22	-104,46%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	506.069,43	499.960,71	100,00%	100,00%	-6.108,72	-1,21%

PARKINGRIO S. A.
ESTADO DE RESULTADOS

CUENTAS	EJERCICIO		ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
	2015	2016	2015	2016	ABSOLUTO	RELATIVO
INGRESOS	300,00	13.798,06	100,00%	100,00%	13.498,06	4499,35%
SERVICIO DE PARQUEO	300,00	450,00	100,00%	3,26%	150,00	50,00%
CUOTAS SOCIALES		13.348,06	0,00%	96,74%	13.348,06	100,00%
GASTOS DE OPERACIÓN	7.248,70	13.487,35	2416,23%	97,75%	6.238,65	86,07%
GASTOS DE ADMINISTRACION	7.248,70	13.487,35	2416,23%	97,75%	6.238,65	86,07%
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, REGISTROS	4.618,30	4.855,66	1539,43%	35,19%	237,36	5,14%
HONORARIOS PROFESIONALES	2.028,00	3.637,22	676,00%	26,36%	1.609,22	79,35%
DEPRECIACIONES	355,68	3.755,68	118,56%	27,22%	3.400,00	955,92%
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	246,72	1.238,79	82,24%	8,98%	992,07	402,10%
RESULTADO OPERACIONAL	-6.948,70	310,71	-2316,23%	2,25%	7.259,41	-104,47%
GASTOS FINANCIEROS	12,81	0,00	4,27%	0,00%	-12,81	-100,00%
INTERESES PAGADOS OBLIG BCARIAS			0,00%	0,00%	0,00	100,00%
INTERESES POR SOBREGIROS			0,00%	0,00%	0,00	100,00%
OTROS FINANCIEROS PAGADOS	12,81		4,27%	0,00%	-12,81	-100,00%
UTILIDAD (+) / PERDIDA (-)	-6.961,51	310,71	-2320,50%	2,25%	7.272,22	-104,46%

PARKINGRIO S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

EJERCICIO 2016

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-	131,18
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		5.086,36
Clases de cobros por actividades de operación		13.798,06
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		13.798,06
Clases de pagos		- 10.895,26
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		- 10.895,26
Intereses pagados		-
Impuestos a las ganancias pagados		2.183,56
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		- 5.217,54
Aporte en efectivo por aumento de capital		-
Dividendos pagados		- 5.217,54
Intereses recibidos		-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		- 131,18
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		245,06
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		113,88
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		310,71
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		3.755,68
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		3.755,68
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		-
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:		1.019,97
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		38,30
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		-
(Incremento) disminución en inventarios		-
(Incremento) disminución en otros activos		2.183,56
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		- 1.201,89
Incremento (disminución) en beneficios empleados		-
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		-
Incremento (disminución) en otros pasivos		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		5.086,36

PARKINGRIO S. A.
INDICES FINANCIEROS

INDICES Y RATIOS	2015	2016
A - CAPITAL DE TRABAJO AC -PC	-242,54	-1.393,69
B - LIQUIDEZ AC / PC	0,93	0,35
C - ROTACION DEL CAPITAL		
INGRESOS / CAP. SOCIAL	0,00	0,0704
ROTACION	91.210	5.114
D - ESTRUCTURA		
ACTIVO CORRIENTE EN EL ACTIVO TOTAL	0,61%	0,15%
ACTIVO FIJO EN EL ACTIVO TOTAL	99,39%	99,85%
PASIVO CORRIENTE EN EL ACTIVO TOTAL	0,66%	0,43%
PASIVO LARGO PLAZO EN EL ACTIVO TOTAL	0,00%	0,00%
FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LP EN EL ACTIVO TOTAL	99,34%	99,57%
E - GESTION		
DIAS DE COBRANZA (Ctas por Cob * 365) / Ventas anuales	n/a	n/a
DIAS DE PAGO (Ctas por Pag *365) / Costo de Producción	n/a	n/a
F - RENTABILIDAD		
SOBRE CAPITAL SOCIAL	-9,16%	0,16%
SOBRE EL PATRIMONIO	-1,38%	0,06%
SOBRE LOS INGRESOS	-2320,50%	2,25%
SOBRE LOS ACTIVOS	-1,38%	0,06%