

PARKCUENCA S.A.

Aparcamientos y servicios

Cuenca Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Tel: 2-831-219

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL DE APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A. CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

Señores accionistas:

A pesar de todas las crisis socio económicas a nivel mundial, desastres naturales como en Japón, la inestabilidad del Fondo Europeo de Estabilidad Financiera y en nuestro país las tensiones económicas, políticas y sociales, el Ecuador tuvo un año 2011 mucho más estable.

La inflación anual en el 2011 fue de 5,41% frente al 3,31% del 2010. La estabilidad en los precios es una consecuencia directa del esquema dolarizado y es la principal razón de un mayor movimiento económico dentro del país.

La economía de Ecuador en general está estable, pero lamentablemente el gobierno con sus políticas de alto endeudamiento y las leyes aprobadas en la consulta popular ponen en riesgo la inversión extranjera y nacional ya que existen muchas limitaciones a empresarios de nuestro país o del exterior.

1.- Situación de la empresa:

Las empresas dedicadas a los parqueos en el centro de la ciudad tienen bastante acogida por locales, nacionales y extranjeros. Ya que contamos con una diversidad de locales comerciales, restaurantes, empresa privada, empresas públicas y turismo, se crea una necesidad de parquear en lugares que cuenten con máxima seguridad y amplitud.

Durante el ejercicio económico 2011, ParkCuenca ha venido consolidando su presencia en la ciudad y logrando ser una de las mejores opciones de parqueo al cumplir con altos estándares de calidad y seguridad.

Al iniciar el año 2011, la actual Gerencia tomó como labor principal el cambiar los equipos de gestión, ampliar la entrada para tener un mejor acceso a las instalaciones y con esto justificar el incremento del precio del valor por tickets por horas, así también para todos nuestros abonados fijos tomando en referencia los precios de la competencia y haciendo análisis con contabilidad y presidencia, siempre manteniéndonos más baratos que los otros parqueos y dando un mejor servicio. Se implementó la herramienta de las tecnologías de la información (TIS) con la empresa (La Motora) que hace el manejo exclusivo de redes sociales como Foursquare y Facebook; la última ya cuenta con más de 800 fans. Las redes sociales se dan siempre con un soporte de una campaña publicitaria en la cual se entregaron más de 1000 flyers en las zonas designadas de alto

tráfico y conveniencia (Gran Colombia y Lamar). También realizamos una encuesta de satisfacción al cliente en la cual obtuvimos un resultado muy favorable de 8,9 / 10, en las que se pudo observar cuales son nuestras fortalezas y detectamos nuestras debilidades para seguir mejorando. Realizamos alianzas estratégicas con diferentes locales y establecimientos como GODA y FOGO para los que se entregaba tickets de descuento a las personas que hacían uso de nuestras instalaciones. Finalmente, los ingresos de la compañía en el rubro de Parqueo por horas han aumentado en un 30% con relación al año anterior.

2.- Análisis de resultados

En el siguiente cuadro se analizan los rubros que generaron ingresos en este año económico.

	2010	2011	VARIACION
INGRESOS			
VENTAS PARQUEO HORAS	119,301.17	155,115.77	30%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	62,895.12	62,843.50	0%
ARRIENDO LOCALES	9,112.32	8,589.83	-6%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIO	84,515.00	82,805.00	-2%
TOTAL VENTAS	275,823.61	309,554.10	12%

El rubro relacionado con el giro del negocio, que es el arriendo de parqueos, experimentó un incremento global del 20%, puesto que, de US\$ 182.196,29 en el 2010 se pasó a US\$ 218.059,27 en el 2011.

La disminución de los ingresos por arriendos de locales del 2011 con relación al 2010 se da porque en este año hubo menos utilización de la Sala de Proyección y además no se renovó contrato con CUENCA CLEAN empresa dedicada al lavado vehicular tercerizado por conveniencia de las dos partes.

Si comparamos los resultados del 2011 con los del 2010 vemos que en el actual tenemos una utilidad antes de trabajadores e impuestos por US\$ 151.133,85 mientras que en el anterior la utilidad fue de US\$ 117.171,77.

Es importante mencionar que durante este año se ha procedido a la cancelación total del préstamo a NECOPA, razón por la cual la liquidez de la empresa mejoro ostensiblemente y a partir del mes de septiembre del 2011, luego de proceder a la cancelación de utilidades a accionistas, se procedió a invertir en ECUANECOPA S.A a una tasa del 6.50% anual. Al término de ejercicio 2011 el saldo invertido en esta empresa asciende a US \$60.000,00

En el total de los Gastos de Administración, los Gastos de Personal se han incrementado con relación al año 2010 en un 38% debido en parte al incremento de los SUELDOS MINIMOS SECTORIALES decretado por el gobierno nacional y a que, en el 2011, se implemento el sistema de comisiones por cumplimiento de metas para la Gerencia General. El siguiente cuadro explica con detalle esta situación.

	2010	2011	VARACION
GASTOS DE PERSONAL			
SUELDOS	30,828.11	36,537.27	19%
COMISION POR CUMPLIMIENTO	0.00	6,374.89	100%
BENEFICIOS SOCIALES	10,211.92	13,715.50	34%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	41,040.03	56,627.46	38%

En lo que se refiere a Gastos de Operación, la administración de ParkCuenca ha realizado todos los esfuerzos necesarios para que los gastos efectuados sean los estrictamente necesarios para la operación, logrando una disminución del 2.99% como se muestra en el siguiente cuadro.

RUBRO	2010	2011	Variación
OTROS GASTOS DE ADM.	105,950.90	102,784.47	-2.99%

Los Gastos Financieros se han reducido en un 97.46% debido a que la empresa cancelo todos sus créditos a inicios del año 2011.

2. Situación laboral

ParkCuenca ha laborado en el 2011 con ocho empleados de planta: Gerencia, contador, secretaria, tres cajeros y dos controladores de pisos. De esta manera se cubren las diferentes áreas de administración y de operación, sin tener necesidad de incrementar personal. La compañía no mantiene trabajadores mediante intermediarios.

3.- Inversiones Temporales

Para incrementar los ingresos de ParkCuenca, durante el año 2011 ha invertido su Liquidez en empresa ECUANECOPA S.A

4.- Ambito legal

En lo relativo al ámbito legal, se ha cumplido con todas las obligaciones y requerimientos de las instituciones de control a las que está sometida la empresa.

5.- Situación financiera

Parkcuenca cerró al año 2011 con un activo de US\$ 978.343,95 de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de US\$ 800.545,64. En cuanto al pasivo, se termina el año con US\$ 70.825,91 correspondiendo a pasivos corrientes normales del giro del negocio. Al 31 de diciembre del 2011, PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de US\$ 907.518,04.

Existe una utilidad de US\$ 151.133,85 antes de participación de trabajadores e impuestos a la renta, la misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de US\$ 310.860,89, gastos administrativos y de ventas por US\$ 102.784,47 y gastos financieros por US\$ 315,11. De la utilidad de US\$ 151.133,85 se deducirán los

respectivos valores de participación de trabajadores e impuestos a la renta. El destino de la Utilidad Neta es decisión de la Junta General de Accionistas.

La parte contable ha estado a cargo del Ing. Julio Castillo, cuyo documento en detalle los pongo a consideración de los señores accionistas.

6.- Propiedad intelectual

De acuerdo con la ley debo informar que durante el año 2011 la empresa ha dado cumplimiento a todas las normas de propiedad intelectual vigentes.

Concluyo Señores Accionistas manifestando que se ha cumplido a cabalidad con todas las gestiones encomendadas a esta Presidencia y Gerencia, al igual que a obligaciones bancarias se refiere. Es mi deber expresarles mi agradecimiento por el apoyo permanente que siempre he recibido de su parte y agradecerles muy especialmente por acompañarnos en esta junta.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a horizontal line extending to the right, ending in a small dot.

Edwin A. Coellar
GERENTE GENERAL