



Informes y Estados Financieros

Ejercicio Económico 2012

Marzo 2013

CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías y Estatutos Sociales de la Empresa, se convoca a los señores accionistas de APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A., a la Junta General Ordinaria de Accionistas que tendrá lugar el día 19 de marzo del 2013, a partir de las 11:00 en el local de la empresa ubicada en la calle Padre Aguirre 10-58 de la ciudad de Cuenca, con el objeto de conocer y resolver sobre los siguientes puntos del orden del Día:

1. Conocimiento y de ser el caso aprobación de los siguientes documentos:
 - A. Informe del Presidente y Gerente General.
 - B. Informe del Comisario.
 - C. Informe del Auditor Externo; y,
 - D. Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2012.
2. Destino de las utilidades.
3. Nombramiento de Presidente, Gerente General, miembros del Directorio y fijación de sus remuneraciones.
4. Designación de Comisario Principal y Suplente; y,
5. Designación de Auditor Externo para el año 2013.

Especial e individualmente se convoca al señor Ing. Jorge Rojas Garay Comisario Principal de la empresa, y Auscon Ausiro Consulting Cía. Ltda. Auditora Externa de la Empresa.

Los documentos que conocerá la Junta se encuentran a órdenes y disposición de los señores accionistas en las oficinas de la empresa.

Cuenca, 26 de febrero de 2013

EDWIN ANTONIO COELLAR LÓPEZ
GERENTE GENERAL

13

PARKCUENCA S.A.

Aparcamientos y servicios

Cuenca Ecuador

Padre Aguirre 10-56

Telf. 2-831-219

INFORME ANUAL DE PRESIDENCIA DE APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2012

Señores accionistas:

El Ecuador ha tenido en el año 2012 con un crecimiento económico del **5,2%**, impulsada por un repunte en la construcción y en la agricultura. Sin embargo, las tensiones económicas, políticas y sociales no han desaparecido por las próximas elecciones en el país.

El PIB se ha expandido en un **1,2%** más que el año pasado y el sector petrolero decreció **1,3%**. El sector no petrolero ha experimentado una alza del **6,2%** tratando de fomentar la exportación agrícola tradicional y promovida nuevas ofertas exportables.

El Gobierno ha mantenido y ha fortalecido su política de crecimiento basado en el gasto público debido a sus ingresos petroleros y tributarios.

La inflación anual en el 2012 fue de **4,16%** al **31 de diciembre**. 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 tasa de desempleo a diciembre del 2012 a Diciembre 31 fue de **5,00%** y en el transcurso de este mismo año llegó a una máxima tasa del **9,00%**.

La economía Ecuatoriana ha venido creciendo notablemente pero con unas variables de alto endeudamiento y de alto gasto público. Esto puede no ser sostenible en algunos años ya que no es generadora de producción y empleo estable, esto puede generar desestabilidad en un futuro.

1.- Situación de la empresa

Los establecimientos de parqueos en la ciudad de Cuenca y en el centro de la ciudad han experimentado un crecimiento notable de usuarios, ya sea por los comercios y diferentes fuentes de negocio, pero también se ha generado una

mayor competencia ya sea por los parqueaderos de instituciones públicas que se han establecido o por los parqueaderos “informales” que se operan en casas que tienen un espacio para guardar algunos vehículos sin contar con la infraestructura adecuada, pero a un menor precio.

Durante el ejercicio económico 2012, ParkCuenca ha venido consolidando su presencia en Cuenca, logrando ser una de las mejores opciones de parqueo en la ciudad al cumplir con altos estándares de calidad y seguridad.

Al iniciar el año 2012, la actual Gerencia tomó como labor principal aumentar el rubro de ingresos de Parqueo por horas de **US \$ 1,20 a US \$1,40** con lo cual mantenemos una misma posición frente a la competencia que tiene la misma infraestructura y planificamos las variables por fracción que se fueron adecuando de acuerdo al uso de los usuarios y para que el impacto del precio no sea mayor nos enfocamos en el servicio al cliente y con el valor agregado del servicio **24 horas**.

Se implementaron campañas de publicidad, como la distribución de flyers, croquis de localización del parqueadero, impulsadoras de marca en puntos estratégicos de acceso al centro histórico de Cuenca, así como también la utilización de la tecnología de la información y las redes sociales que han tomado gran impacto en el manejo de empresas que brindan servicios y con un plus de reconocimiento de marca.

Se realizó campañas estratégicas con entregas de premios que hicimos alianzas con otras empresas en fechas de alta rotación y baja rotación para seguir posicionando nuestra marca y dejar en la mente de nuestros clientes.

Se realizó los post diarios en las redes sociales de nuestra marca, cada vez con ideas nuevas e innovadoras.

Se realizó perfiles de clientes para reconocer a donde poder enfocar y direccionar nuestras acciones de campo en los “momentos de verdad”.

Los momentos de verdad son enfocados como técnicas que se realizan en el momento que se crea el vínculo entre cliente-empresa y se puede manejar un mejor servicio al cliente de una forma más personalizada y con una presencia más corporativa.

Finalmente, los ingresos de la compañía en el rubro de Parqueo por horas que es nuestro negocio principal y razón de ser, han aumentado con relación al año anterior.

2.- Análisis de resultados

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

	2011	2012	VAR
INGRESOS			
VENTAS PARQUEO HORAS	155,115.77	188,124.58	21.28%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	62,943.50	62,988.32	0.07%
ARRIENDO LOCALES	8,589.83	8,083.56	-5.89%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	82,905.00	31,450.00	-62.07%
TOTAL VENTAS	309,554.10	290,646.45	-6.11%
INTERESES GANADOS	1,105.53	5,308.34	380.16%
OTROS INGRES NO OPERACIONALES	201.28	1,186.41	489.49%
TOTAL OTROS INGRESOS	1,306.79	6,494.75	397.00%
TOTAL INGRESOS	310,860.89	297,141.20	-4.41%

El rubro relacionado con el giro del negocio, que es el arriendo de parques por horas y por contrato, experimentó un incremento global del **15.16%**, puesto que, de **US\$ 218.059.57 en el 2011 se pasó a US\$ 251.112.90 en el 2012.**

Existe un decrecimiento de ingresos de arriendos de locales del 2012 con relación al 2011 se da porque en este año, no hubo una mayor utilización de la Sala de Proyección.

En lo que respecta a la cuenta de Venta de Espacios Publicitarios, la empresa dejó de recibir ingreso por este concepto desde el mes de Septiembre fecha en la cual se finalizaron los contratos con las diversas empresas contratantes.

Si comparamos los resultados del **2011** con los del **2012** vemos que en el actual tenemos una utilidad antes de trabajadores e impuestos por **US\$ 141.306,21** mientras que en el anterior la utilidad fue de **US\$ 151.133,85.**

En el total de los Gastos de Administración, los Gastos de Personal han sufrido un pequeño incremento con relación al año 2011 en un **1.73%**. El siguiente cuadro explica con detalle esta situación.

	2011	2012	VAR
GASTOS DE PERSONAL			
SUELDOS	36,537.27	38,107.43	4.30%
COMISIONES	6,374.69	4,435.98	-30.41%
BENEFICIOS SOCIALES	13,715.50	15,064.91	9.84%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	56,627.46	57,608.32	1.73%

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 4.66% debido en gran parte a que en el año 2011 se realizaron gastos de mantenimiento del edificio, lo que no ocurrió en el presente año. Además cabe explicar que en cuanto al gasto de depreciación también disminuye como consecuencia de la aplicación del re-avalúo exigido por las NIIF, pero su vida útil subió a 30 años. El comportamiento de estas dos cuentas nos da como resultado la disminución de gastos antes mencionada, como se muestra en el siguiente cuadro.

	2011	2012	VAR
GASTOS DE OPERACIÓN	102,784.47	97,990.57	-4.66%

2. Situación laboral

ParkCuenca ha laborado en el 2012 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 2012 se ha mantenido e incrementado las inversiones con la empresa.

4.- Ámbito 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

Parquecuenca cerró al año 2012 con un activo de **US\$ 2.160.654,98** de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de **US\$ 1.536.925,13**. En cuanto al pasivo, se termina el año con **US\$ 85.337,96** de pasivos corrientes normales del giro del negocio. PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de **US\$ 2.075.317,02**.

Existe una utilidad de US\$ 141.306,21 antes de participación de trabajadores e impuestos a la renta, la misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de US\$ 297.141,20, gastos administrativos y de ventas por US\$ 97.990,57 y gastos financieros por US\$ 236.10. De la utilidad de US\$ 141.306,21 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 2012 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, laborales y tributarias 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

ING. EDWIN ANTONIO COELLAR
GERENTE GENERAL