

PARKCUENCA S.A.

Aparcamientos y servicios

Cuenca Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-631-219

INFORME ANUAL DE LA GERENCIA DE APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2013

Señores accionistas:

Un factor que merece anotarse es que el crecimiento del país según la Cepal será del 3,8%, porcentaje inferior a la estimación oficial que estimaba un crecimiento del 4,1%. En cualquiera de los casos el país está mostrando un aumento del PIB menor al del año previo 2012 que según el Banco Central fue del 5,1% y bastante inferior al 8% del año 2011. Esto significa que el país sigue creciendo pero con un dinamismo menor al observado en los años anteriores. Varias son las razones para ello como es el estancamiento del precio del petróleo, situación que ha frenado la liquidez en la economía conjuntamente con la reducción de las remesas y la dificultad de conseguir financiamiento externo en las proporciones demandadas por el presupuesto del Estado.

Sin embargo, un elemento fundamental es la baja inversión privada y la marginal inversión extranjera. Los reiterados anuncios del gobierno y los múltiples viajes no han convencido aún a los inversionistas privados a que vengan al Ecuador, o al menos hasta la fecha esto no se observa. Si la inversión pública no se acompaña de inversión privada interna y externa, el crecimiento económico se torna frágil y poco sostenible.

El desequilibrio del sector externo sigue complicándose y el déficit fiscal no muestra grandes cambios frente a los años anteriores. Las restricciones a las importaciones, como se ha explicado múltiples veces, no va a resolver el problema.

La caída de la pobreza, el principal indicador del área social, cae más lentamente, pues la cifra del sector urbano pasa del 16% en diciembre 2012 al 15% en el 2013.

Para el 2014 se prevé que la economía crecerá, en el mejor de los casos, a una tasa similar al 3,8% del 2012 aunque es más probable que el ritmo sea algo menor por los desequilibrios no resueltos y la poca presencia de inversión privada además del estancamiento del precio del petróleo.

1.- Situación de la empresa

Durante el año 2013, creció la demanda de espacios para parqueo de vehículo especialmente en el centro histórico, debido principalmente al crecimiento del parque automotor de la ciudad de Cuenca y de otras ciudades aledañas, situación que motivo a que muchas personas adquirieran edificaciones en el centro histórico y las readecuaran, convirtiéndolos en sitios de estacionamiento.

A pesar del aumento de lugares para estacionamiento a tarifas más económicas, ParkCuenca ha mantenido su filosofía de servicio de calidad, ofreciendo sobre todo comodidad y seguridad.

Nos enfocamos principalmente en la fidelización de clientes, tanto fijos como ocasionales, diferenciándonos de la competencia por la calidad de las instalaciones y del servicio que presta el equipo de trabajo de ParkCuenca.

Se trabajó mucho sobre la imagen del parqueadero, realizándose el debido mantenimiento de las instalaciones y de pintura, necesarios tanto sobre el edificio como de la señalética necesaria para un seguro desplazamiento de las personas y vehículos en el interior, hemos logrado un alto estándar de calidad, seguridad y servicio. La marca ya se encuentra posicionada en la ciudad.

En cuanto a publicidad se entregaron flyers en lugares estratégicos de acceso al centro histórico, se motivó al equipo de trabajo a promover entre los clientes el uso de adhesivos con la imagen de ParkCuenca, solicitando su autorización para la ubicación en sus vehículos, de esta manera se logra elevar el rango de cobertura de la imagen de la marca mediante una publicidad móvil dentro y fuera de la ciudad.

Al igual que años anteriores se continuó con la realización de publicaciones de nuestra marca en las redes sociales promocionando siempre la visión del valor agregado del servicio al cliente. Así como también se estableció alianzas con otras empresas en general para un mayor desarrollo del negocio.

Se realizó convenios con hoteles ofreciendo servicios exclusivos a sus clientes para el uso del parqueadero.

Se impulsó el uso de la sala de cine, promocionándola para la realización de eventos, incrementando la afluencia de clientes para el parqueadero.

La disminución de Capital Social de la empresa, no se pudo llevar a cabo dentro del año 2013 por situaciones de tramitología con la Superintendencia de Compañías, pero que ya se las supero y su distribución se la realizara en el transcurso de este año, para lo cual la empresa mantiene los fondos necesarios en espera de la autorización de la entidad antes mencionada.

2.- Análisis de resultados

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

	2012	2013	VAR
INGRESOS			
VENTAS PARQUEO HORAS	183,124.53	195,756.58	4.06%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	62,988.32	68,098.08	8.11%
ARRIENDO LOCALES	8,083.55	9,084.97	12.51%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	31,450.00	5,898.02	-81.25%
TOTAL VENTAS	290,648.45	278,847.65	-4.06%
INTERESES GANADOS			
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	1,136.41	8,576.26	622.87%
TOTAL OTROS INGRESOS	6,434.73	15,616.43	165.84%
TOTAL INGRESOS	297,141.20	295,464.08	-0.56%

El rubro relacionado con el giro del negocio, que es el arriendo de parqueos por horas y por contrato, experimentó un incremento global del 5.07%, puesto que, de US\$ 251.112,90 en el 2012 se pasó a US\$ 263.854,66 en el 2013.

Existe un incremento de ingresos de arriendos de locales del 2013 con relación al 2012 se da porque en este año, hubo una mayor utilización de la Sala de Proyección para conferencias institucionales.

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 del 2012, pero a pesar de esto se han realizado esfuerzos durante el año 2013 para incentivar a otras empresas la utilización de estos espacios.

Si comparamos los resultados del 2012 con los del 2013 vemos que en el actual tenemos una utilidad antes de trabajadores e impuestos por US\$ 123.712,15 mientras que en el anterior la utilidad fue de US\$ 141.306,21.

En el total de los Gastos de Administración, los Gastos de Personal han sufrido una pequeña disminución con relación al año 2012 en un 0.43%. El siguiente cuadro explica con detalle esta situación.

	2012	2013	VAR
GASTOS DE PERSONAL			
SUELDOS	38,107.43	38,779.48	-3.48%
COMISIONES	4,435.98	3,742.30	-15.64%
BENEFICIOS SOCIALES	15,064.91	16,840.70	11.79%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	57,608.32	57,362.48	-0.43%

En el rubro de Beneficios Sociales hay un incremento del 11.79% debido a que el calculo de las provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio para el año 2013 fueron superiores al año 2012.

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. Pero a pesar de esto, se incrementaron en un 16.44% con relación al año anterior debido en gran parte a que en el año 2013 se realizaron gastos de mantenimiento del edificio, como pintura, implementación de señalética, nuevo diseño de sistema de iluminación, arreglo de la fachada, campaña publicitaria mediante la contratación de impulsadoras para la distribución de flyers en el centro de la ciudad. Además cabe explicar que en cuanto al gasto de Impuestos y contribuciones, tiene un incremento considerable debido a que con el re-avalúo del edificio, la base imponible para el cálculo de los impuestos municipales de patente y 1.5% sobre los activos, y la contribución de la Superintendencia de Cias., fue muy superior a los años anteriores como consecuencia de la aplicación del re-avalúo exigido por las NIIF.

También, debido a la exigencia de la Unidad de Análisis Financiero se ha incurrido en gastos de asesoría y labores de oficial de cumplimiento en los informes mensuales que se deben enviar a esta entidad.

El comportamiento de estas cuentas nos da como resultado el incremento de gastos antes mencionada, como se muestra en el siguiente cuadro.

	2012	2013	VAR
GASTOS DE OPERACIÓN	97,990.57	114,104.61	16.44%

2. Situación laboral

ParkCuenca ha laborado en el 2013 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 2013 se ha mantenido e incrementado las inversiones.

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

ParkCuenca cerró al año 2013 con un activo de US\$ 2.153.390,51 de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de US\$ 1.482.034,97. En cuanto al pasivo, se termina el año con US\$ 80.231,09 de pasivos corrientes normales del giro del negocio. PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de US\$ 2.073.159,42.

Existe una utilidad de US\$ 123.712,15 antes de participación de trabajadores e impuestos a la renta, la misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de US\$ 295.464,08, gastos administrativos y de ventas por US\$ 171.467,09 y gastos financieros por US\$ 284,84. De la utilidad de US\$ 123.712,15 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 2013 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



PAOLA ULLOA DE ANDRADE
GERENTE GENERAL