

**INFORME ANUAL DE LABORES DE LA GERENCIA
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE APARCAMIENTO
PARKCUENCA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2014**

Señores accionistas:

Cumplo con mi deber de presentarles el informe anual de mi gestión efectuada durante el año de 2014, haciendo énfasis en los siguientes puntos:

Situación del país

Según el Banco Central del Ecuador, La economía de Ecuador creció 3,4% durante el tercer trimestre de 2014 comparada con igual período de 2013.

El Señor Presidente de Ecuador Eco. Rafael Correa redujo para el año 2014 la expectativa de crecimiento del 4,5% al 4,0% del PIB, debido a retrasos en el financiamiento externo y a un aumento en la importación de derivados del petróleo.

Otro factor que tuvo impacto en la economía domestica fue la imposición de cupos a las importaciones con el propósito de equilibrar la balanza comercial. Pero el factor de mayor impacto fue la baja del precio internacional del petróleo, reduciéndose las expectativas de crecimiento económico.

Para el año 2015 el Ecuador tiene previsto lograr un crecimiento del PIB de 4,1% y un recorte en 1,420 millones de dólares (3,91%) en el presupuesto. Se espera que la economía ecuatoriana crezca durante el año un 3,8%, por encima del 2,2% estimado para la región, con el desafío de revertir la desaceleración presente en el contexto mundial, de acuerdo a las proyecciones anunciadas por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Las cifras indican que el producto interno bruto promedio (PIB) de América Latina y el Caribe crecerá 1,1%, el más bajo desde 2009, pero experimentará en 2015 una recuperación aumentando a 2,2%.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-831-219

1.- Situación de la Empresa

Efectivamente durante el año 2014 se sintió un bajón o enfriamiento en la actividad económica del país. Hecho que se sintió en la actividad comercial de la ciudad de Cuenca, factor determinante en el uso del parqueadero.

ParkCuenca como alternativa de parqueadero de la ciudad se encuentra muy bien posicionada en la mente de los consumidores. Durante el año 2014 se desarrollaron múltiples actividades de promoción de sus servicios.

Lamentablemente del centro histórico de Cuenca se continúan desplazando ciertas actividades como las de abogados, notarias, médicos y otras que fomentaban su visita. La actividad comercial en la zona sur o baja de la ciudad continúa en crecimiento debido a la oferta de mayores zonas de parqueo y mejor flujo vehicular.

La construcción de las rieles del tranvía desde el sector occidental hacia el este de la ciudad, cortó el flujo e ingreso vehicular por la calle Gran Colombia, acceso fundamental al centro histórico. Razón principal por la cual hoy en día existe muy poco tráfico de vehículos y personas.

Por otra parte la sobre oferta de parqueos a cielo abierto continúa creciendo, debido a tarifas de menor valor.

ParkCuenca se ha enfocado al segmento de mercado que busca un servicio de mayor calidad y seguridad, mejorando continuamente nuestros servicios, buscando personalizar la relación con los clientes.

Durante el año 2014, efectuamos actividades de información y apoyo a nuestros clientes sobre eventos y actividades culturales, educativas y religiosas a realizarse en el Centro Histórico, creando así en nuestros clientes mayor fidelidad. Utilizamos como medios de comunicación el correo electrónico y las redes sociales.

Instalamos en la pared frontal del edificio un Letrero iluminado, el que motiva y anuncia el uso de nuestros servicios, precautelando el mayor impacto que tendrá durante el año 2015 la llegada de las obras del tranvía al centro histórico, las dos arterias principales de ingreso al parqueadero, las calles Gran Colombia y Lamar.

Continuamos convencidos que actividad que genera el mayor flujo de personas al centro histórico es el turismo interno, nacional e internacional, por lo que posicionar la marca como sinónimo de seguridad y calidad en el servicio de parqueos es nuestro objetivo.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.*Cuenca - Ecuador**Padre Aguirre 10-58**Telf. 2-831-219*

Hemos impulsado la realización de convenios con en el sector Hotelero y de Casas Residenciales, ofreciéndoles servicios exclusivos a sus clientes.

Creemos en fomentar e impulsar el uso de la sala de cine con capacidad para 90 personas para la presentación de actos culturales o capacitación empresarial de cualquier índole, motivando el uso del parqueadero, haciéndole cómodo al usuario llegar hasta la sala misma y permanecer con seguridad.

2.- Análisis de resultados

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

	2013	2014	VAR
INGRESOS			
VENTAS PARQUEO HORAS	195,756.58	185,137.00	-5.42%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	68,098.08	69,605.24	2.21%
ARRIENDO LOCALES	9,094.97	11,723.48	28.90%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	5,898.02	15,062.99	155.39%
TOTAL VENTAS	278,847.65	281,528.71	0.96%
INTERESES GANADOS	8,040.17	4,209.99	-47.64%
OTROS INGRES NO OPERACIONALES	8,576.26	539.72	-93.71%
TOTAL OTROS INGRESOS	16,616.43	4,749.71	-71.42%
TOTAL INGRESOS	295,464.08	286,278.42	-3.11%

El rubro relacionado con el giro del negocio, que es el arriendo de parqueos por horas y por contrato, experimentó una disminución global del 3.45%, puesto que, de US\$ 263.854,66 en el 2013 se pasó a US\$ 254.742,24 en el 2014.

Como se puede observar, esta disminución se materializa en la cuenta de Ventas de parqueo Horas, con una variación negativa del -5.42%, que tiene su explicación en lo anotado en la sección 1, con referencia al incremento notable de parqueaderos de cielo abierto con tarifas más económicas y también como consecuencia La Construcción de las rieles del tranvía de la calle Gran Colombia en el Sector de la Zona Rosa, pues esta era la vía fundamental de acceso al Centro Histórico, conduciendo directamente a los vehículos hacia nuestras instalaciones, situación que actualmente no sucede y los vehículos toman rutas alternativas.

En cuanto a la disminución en la cuenta Intereses Ganados, se debe anotar que en el año 2013, la empresa mantenía un promedio de inversión de aproximadamente de US \$ 160.000,00, rubro que disminuyó ostensiblemente

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.*Cuenca - Ecuador**Padre Aguirre 10-58**Telf. 2-831-219*

por la decisión de la Junta General de Accionistas que aprobó la disminución del capital social de la empresa en un 20% en la cantidad de US\$ 158.976,00 y que fue repartida a los accionistas utilizando la inversión antes mencionada. Ocasionando que el rendimiento financiero sufra la disminución detallada en el cuadro que analizamos.

En la cuenta de Otros Ingresos no Operacionales, en el año 2013 se produjo el reintegro del gasto de jubilación de personal que salió en ese periodo y que fue cargado al gasto en el año 2012, durante el año 2014 no se produjo este reintegro.

Existe un incremento de ingresos de arriendos de locales del 2014 con relación al 2013 se da porque en este año, se mantuvo el incentivo a la utilización de la Sala de Proyección para conferencias institucionales.

En lo que respecta a la cuenta de Venta de Espacios Publicitarios, la empresa mantiene los contratos vigentes pero a pesar de esto se han realizado esfuerzos durante el año 2014 para incentivar a otras empresas la utilización de estos espacios.

Si comparamos los resultados del 2013 con los del 2014 vemos que en el actual tenemos una utilidad antes de trabajadores e impuestos por US\$ 108.852.45 mientras que en el anterior la utilidad fue de US\$ 123.712.15.

En el total de los Gastos de Administración, los Gastos de Personal han sufrido un pequeño incremento con relación al año 2013 en un 4.57%. El siguiente cuadro explica con detalle esta situación.

	2013	2014	VAR
GASTOS DE PERSONAL			
SUELDOS	36,779.48	38,585.80	4.91%
COMISIONES	3,742.30	3,374.80	-9.82%
BENEFICIOS SOCIALES	16,840.70	18,024.49	7.03%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	57,362.48	59,985.09	4.57%

Este incremento esta dado por situaciones normales en la política salarial fijada por el Gobierno Nacional ocasionado por el incremento del salario mínimo unificado.

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 2.77% con relación al año anterior en rubros como energía eléctrica justificado por el nuevo sistema de iluminación que se

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.*Cuenca - Ecuador**Padre Aguirre 10-58**Telf. 2-831-219*

implemento anteriormente en el parqueadero. Además cabe explicar que en cuanto al gasto de Impuestos y contribuciones, tiene un incremento pues 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 Clas está sujeta a tasas fijadas por estas instituciones.

Dentro del rubro de Honorarios, también se experimenta un incremento en su monto pues, en el 2014 se realizaron todas las gestiones necesarias para la disminución de capital aprobado en Junta General de Accionistas del año anterior, gastos que tienen que ver con abogados, notarios, registro mercantil, etc.

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.

	2013	2014	VAR
GASTOS DE OPERACIÓN	114,104.61	117,270.28	2.77%

2. Situación laboral

ParkCuenca ha laborado en el 2014 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 2014 se han mantenido 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.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-831-219

5.- Situación financiera

ParkCuenca cerró al año 2014 con un activo de US\$ 1.990.758.50 de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de US\$ 1.427.144.81. En cuanto al pasivo, se termina el año con US\$ 73.511.84 de pasivos corrientes normales del giro del negocio, PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de US\$ 1.917.246.66

Existe una utilidad de US\$ 108.852.45 antes de participación de trabajadores e impuestos a la renta, la misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de US\$ 286.278.42, gastos administrativos y de ventas por US\$ 177.255.37 y gastos financieros por US\$ 170,60. De la utilidad de US\$ 108.852,45 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 2014 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.