

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-831-219

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.
Ejercicio Económico 2015**

Señores Accionistas:

Cumplo con mi deber de informarles sobre mi gestión efectuada durante el año 2015, refinándome a los aspectos más relevantes:

Situación del País

Según el informe del Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana golpeada por los bajos precios del petróleo, registró un crecimiento económico acumulado de apenas un 1,1% entre enero y septiembre de 2015, habiéndose previsto un crecimiento del 4,1%.

Mientras que el Banco Central fue el más optimista sobre el crecimiento económico, organismos internacionales como la CEPAL o el FMI, apuntaron a tasas cercanas a cero.

El diagnóstico para el 2016 es bastante parecido al del año 2015, con precios bajos del petróleo, apreciación del dólar y mayores tasas de interés internacionales. Bajo ese escenario, las prioridades del Gobierno para el nuevo año dejan ver un cambio en el modelo económico, con un sector público escaso de recursos y un sector privado con pocas ganas de invertir hasta ver si las señales que comenzó a enviar el Régimen son suficientes como para arriesgar sus recursos a largo plazo.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-831-219

1.- Situación de la Empresa

La actividad comercial en el centro histórico de Cuenca como consecuencia de las obras del Tranvía, experimentó un sentido descenso, disminuyendo el flujo de vehículos, afectando la actividad del parqueadero.

Por otra parte, continua en aumento la oferta de parqueaderos descubiertos a tarifas menores.

No obstante, nos hemos ocupado de conservar la imagen de ParkCuenca, a través del oportuno mantenimiento de las instalaciones, pintura de paredes y señalética, y sobre todo hemos practicado un mejoramiento continuo al servicio que ofrece nuestro equipo de trabajo a clientes y usuarios.

Continuamos trabajando en la fidelización de clientes, procurando que la calidad de nuestros servicios marque la diferencia con la competencia.

Hemos implementado un sistema de monitoreo de seguridad de mayor resolución para mayor cobertura de zonas sensibles, ofreciéndoles a nuestros clientes y usuarios mayor confianza.

Persistentemente hemos buscado realizar convenios y alianzas estratégicas con hoteles, restaurantes y locales comerciales con el propósito de mejorar la ocupación del parqueadero.

ParkCuenca continua impulsado el uso de la sala de cine para la realización de eventos culturales, sociales, comerciales y para capacitaciones, como un recurso generador de ingresos adicionales, que promueve a la vez el uso del parqueadero, agregando valor a la imagen de la empresa.

En cuanto a publicidad y promoción de nuestros servicios, hemos utilizado las redes sociales y el correo electrónico, así como a través de canjes publicitarios con la prensa escrita, llegando a los segmentos de mercado específicos de interés.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-831-219

2.- Análisis de resultados

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

	2014	2015	VAR
INGRESOS			
VENTAS PARQUEO HORAS	185,137.00	188,305.99	1.71%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	69,605.24	65,763.08	-4.08%
ARRIENDO LOCALES	11,723.48	11,835.60	0.96%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	15,062.99	13,570.08	-9.91%
TOTAL VENTAS	281,528.71	280,474.65	-0.37%
INTERESES GANADOS	4,209.99	3,971.11	-5.67%
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	539.72	5,477.37	914.85%
TOTAL OTROS INGRESOS	4,749.71	9,448.48	98.93%
TOTAL INGRESOS	286,278.42	289,923.13	1.27%

El rubro relacionado con el giro del negocio, que es el arriendo de parqueos por horas y por contrato, experimentó un incremento global del **0.13%**, puesto que, de **US\$ 254.742,24** en el 2014 se pasó a **US\$ 255.069.07** en el 2015.

Como se puede observar, existe una disminución en la cuenta de Ventas de parqueo por contratos, con una variación negativa del **-4.08%**, como consecuencia de la construcción del tranvía en la calle Gran Colombia.

Lamentablemente, ciertas actividades como oficinas de profesionales entidades bancarias y comercios en el Centro Histórico de Cuenca, se continúan desplazando hacia otras zonas de la ciudad.

En cuanto a la disminución en la cuenta Intereses Ganados, se debe anotar que en el año 2015, la empresa disminuyó sus inversiones, ya que desde el 2014, por la decisión de las correspondientes Juntas Generales de Accionistas, se aprobaron disminuciones del capital social de la empresa en un 20% en el 2014 y, del 10% en el 2015. Esta última disminución tuvo un valor de **US\$ 63.595,00** que fue, en su momento, devuelta a los accionistas. Esta es la razón del porque el rendimiento financiero haya sufrido la disminución detallada en el cuadro que analizamos.

En la cuenta de Otros Ingresos no Operacionales, en el año 2015 se produjo el reverso del gasto de jubilación y desahució del personal que salió en ese período y que fue cargado al gasto en el año 2014.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador
Padre Aguirre 10-58
Telf. 2-831-219

Existe un incremento de ingresos de arriendos de locales del 2015 con relación al 2014. Esto se da porque en este año se mantuvo el incentivo a la utilización de la Sala de Cine 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 2015 para incentivar a otras empresas la utilización de estos espacios.

Si comparamos los resultados del 2014 con los del 2015 vemos que en el actual tenemos una utilidad antes de la participación de trabajadores e impuestos por **US\$ 115.466,96** mientras que en el anterior la utilidad fue de **US\$ 108.852,45**.

En el total de los Gastos de Administración, los Gastos de Personal han sufrido una disminución con relación al año 2014 en un **-2.12%**. El siguiente cuadro explica con detalle esta situación.

	2014	2015	VAR
GASTOS DE PERSONAL			
SUELDOS	38,585.80	38,480.46	-0.27%
COMISIONES	3,374.80	2,959.14	-12.32%
BENEFICIOS SOCIALES	18,024.49	17,273.98	-4.16%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	59,985.09	58,713.58	-2.12%

A pesar del incremento salarial dictado por el Gobierno Nacional se ha logrado disminuir este rubro gracias a la optimización del recurso humano.

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 su operación, y por ello, se disminuyeron en un **-1.45 %**. El mayor ahorro en gastos que se ha logrado en este periodo 2015 es en la cuenta de Mantenimiento, debido a que para realizar dichas labores, en muchos casos solo se gastó en materiales, ya que se utilizó personal propio de la empresa. Existen incrementos en rubros como energía eléctrica justificada por el nuevo sistema de iluminación que se implementó anteriormente en el parqueadero. Dentro del rubro de Honorarios Profesionales, también se experimenta un incremento en su monto debido a que en el 2015 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 acorde 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.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Cuenca - Ecuador

Padre Aguirre 10-58

Telf. 2-831-219

El comportamiento de estas cuentas nos da como resultado una disminución de los gastos antes mencionado, como se muestra en el siguiente cuadro.

	2014	2015	VAR
GASTOS DE OPERACIÓN	117,270.28	115,575.71	-1.45%

ParkCuenca ha laborado en el 2015 con un promedio de siete empleados de planta: Gerente, contador, asistente, tres cajeros y un controlador 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 2015, en tanto y en cuanto ha habido exceso de disponibilidad, se han hecho este tipo de inversiones ocasionales o temporales.

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 2015 con un activo de **US\$ 1.993.115,15** de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de **US\$ 1.372.254,65**. En cuanto al pasivo, se termina el año con **US\$ 63.981,24** de pasivos corrientes normales del giro del negocio. PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de **US\$ 1.929.133,91**

Existe una utilidad de **US\$ 115.466,96** antes de la participación de trabajadores e impuestos a la renta, misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de **US\$ 289.923,12**, gastos administrativos y de ventas por **US\$ 174.289,29**, y gastos financieros por **US\$ 166,87**. De la utilidad de **US\$ 115.466,96** 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.

APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

*Cuenca - Ecuador
Padre Aguirre 10-58
Telf. 2-831-219*

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 **2015** 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 en cuanto 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