

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.
Ejercicio Económico 2016**

Señores Accionistas:

Cumplo con mi deber de informarles sobre mi gestión efectuada durante el año 2016, refiriéndome a los aspectos más relevantes:

Situación del País

Según el reporte del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Ecuador registró una inflación anual de 1,12% en el 2016 frente al 3,38% del 2015.

La cifra es baja si se considera que la previsión macroeconómica que presentó el Gobierno era de 3,3%.

Adicionalmente, en diciembre del 2016, el país registró una inflación mensual de 0,16%, dato que, según el INEC, refleja una mejora en el dinamismo de precios. En diciembre del 2015, la inflación mensual llegó a 0,09%.

Manta es la ciudad con la inflación mensual más alta con el 0,65%, seguida de Ambato con 0,59%. Mientras, Esmeraldas y Loja son las que menos inflación tienen con el -0,20 y -0,16% respectivamente.

La Canasta Básica se ubicó en \$ 700,96, mientras el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores es de \$ 683,20, lo que representa una cobertura del 97,47%.

1. Situación de la Empresa

Como consecuencia de la ejecución de las obras del tranvía en el centro histórico y particularmente en las intersecciones de la calle Padre Aguirre con la Gran Colombia y Mariscal Lamar, la actividad comercial y económica del parqueadero descendió dramáticamente.

Durante los primeros meses del año, previo a las obras del Tranvía, ParkCuenca llevó a cabo un programa de comunicación dirigido a clientes y usuarios del negocio, con el propósito de informarles sobre los accesos alternativos al parqueadero y causar un menor impacto económico. Se colocó señalética, avisos y publicidad en los lugares que nos fue permitido por el Municipio.

A mediados del mes de mayo se cerró completamente la intersección de las calles citadas, aun cuando se había programado y ofrecido el cierre parcial y acceso al parqueadero, mediante Memorando No. MEMO-SM-0252-2015, de fecha 14 de Julio del 2015, suscrito por el Ing, Bolívar Andrés Nuñez Ávila, en consideración a los usuarios y colectividad. A pesar de los reclamos y gestiones pertinentes no obtuvimos respuestas favorables.

Durante los meses de ejecución de los trabajos estuvimos atentos al cumplimiento del cronograma y apertura al tráfico vehicular; sin embargo, no se cumplió con lo estipulado.

Mientras transcurrieron los meses y la espera nos ocupamos de dar el debido mantenimiento a las instalaciones, equipos, maquinarias. Nos ocupamos de realizar mejoras en los sistemas contable, de estacionamiento, y de monitoreo de seguridad.

Recién en el mes de noviembre se abrió la circulación y los accesos al parqueadero, a partir de lo cual nos enfocamos en la recuperación de los clientes fijos y ocasionales.

Ejecutamos una campaña de comunicación directa a clientes y mercado, utilizamos todos los medios disponibles de menor costo (visitas, oficios, marketing digital), haciendo énfasis en los servicios que constituyen nuestras fortalezas.

Retomamos convenios y alianzas estratégicas con hoteles, restaurantes y locales comerciales. ParkCuenca formó parte y apoyó todos los eventos realizados por los comerciantes para recuperar la activación del Centro Histórico.

El Equipo de Trabajo se encuentra motivado y laborando de cara al objetivo de recuperar y mejorar la situación económica de la empresa, confiados en

ofrecer un servicio de excelencia, basado en los beneficios que ofrecemos como valor agregado.

2. Análisis de resultados

En el siguiente cuadro se analizan los principales rubros:

	2015	2016	VAR
INGRESOS			
VENTAS PARQUEO HORAS	188,305.99	88,690.87	-52.90%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	66,763.07	27,085.25	-59.43%
ARRIENDO LOCALES	11,835.50	11,159.69	-5.71%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	13,570.08	9,610.02	-29.18%
TOTAL VENTAS	280,474.64	136,545.83	-51.32%
INTERESES GANADOS	3,971.11	3,839.97	-3.30%
OTROS INGRES NO OPERACIONALES	5,477.37	7,828.68	42.93%
TOTAL OTROS INGRESOS	9,448.48	11,668.65	23.50%
TOTAL INGRESOS	289,923.12	148,214.48	-48.88%

El principal rubro: Ventas parqueo por horas y contrato, experimentó una disminución del -54.61%, debido lamentablemente al cierre del parqueadero aproximadamente por seis (6) meses (obras del tranvía), pasando de **US\$ 255.069.07** a **US\$ 115.776,12** en el 2016.

Respecto de los ingresos por arriendos de locales también disminuyó en el año 2016. La Sala de Proyección tampoco se pudo ofrecer en arriendo.

En lo que respecta a la cuenta de Venta de Espacios Publicitarios, los contratos fueron cancelados en el mes de mayo; sin embargo, se retomó el arriendo a partir del mes de noviembre.

En la cuenta de Otros Ingresos no Operacionales, en el año 2016 se produjo el reverso del gasto de jubilación y desahucio del personal que salió en ese periodo y que fue cargado al gasto en el año 2015.

Si comparamos los resultados del 2015 con los del 2016 vemos que en el actual tenemos una perdida antes de impuestos de **US\$ 23.649,16** mientras que en el anterior la utilidad fue de **US\$ 115.466,96**.

Los Gastos de Administración y Gastos de Personal disminuyeron en el 2016 respecto del año 2015 en un **-19.50%**. En el siguiente cuadro se detalla:

	2015	2016	VAR
GASTOS DE PERSONAL			
SUELDOS	38,480.46	31,111.66	-19.15%
COMISIONES	2,959.14	1,477.13	-50.08%
BENEFICIOS SOCIALES	17,273.98	14,677.48	-15.03%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	58,713.58	47,266.27	-19.50%

La disminución obedece a una disminución en el personal, utilizándose el personal estrictamente necesario.

En lo que se refiere a Gastos de Operación, la administración realizó los esfuerzos para que éstos fueran los estrictamente necesarios.

El incremento en la cuenta mantenimiento se debe a que los gastos de adecuación y arreglos (resanamiento de paredes, pintura, señalética, topes e impermeabilización de la terraza), realizados en el año 2015, fueron cargados en el año 2016 debido a que la liquidación al contratista se realizó recién en el mes de mayo.

La cuenta de gastos no deducibles se incrementó en el año 2016 debido a una contribución solidaria a la provincia de Manabí.

La cuenta de Honorarios Profesionales experimentó un incremento debido a que en el año 2016 se realizaron las gestiones pertinentes para la disminución de capital aprobado por la Junta General de Accionistas. En esta cuenta también se registran los honorarios del Oficial de Cumplimiento, en cumplimiento a las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

A continuación los rubros en la cuenta de gastos de operación:

	2015	2016	VAR
GASTOS DE OPERACIÓN	115,575.71	124,273.67	7.53%

3. Inversiones Temporales

Para incrementar los ingresos de ParkCuenca, durante el año **2016**, en tanto y en cuanto ha habido exceso de disponibilidad, se han realizado 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 2016 con un activo de **US\$ 1.849.241,18** de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de **US\$ 1.317.364,49**.

En cuanto al pasivo, se termina el año con **US\$ 24.938,33** pasivos corrientes normales al giro del negocio. PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de **US\$ 1.824.302,85**.

Se registra una pérdida de **US\$ 23.649,16** antes de impuestos a la renta, la misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de **US\$ 148.214,48**, gastos administrativos y de ventas por **US\$ 171.539,94** y gastos financieros por **US\$ 323,70**.

La responsabilidad contable estuvo a cargo del Ing. Julio Castillo, cuyo documento en detalle pongo a consideración de Ustedes señores accionistas.

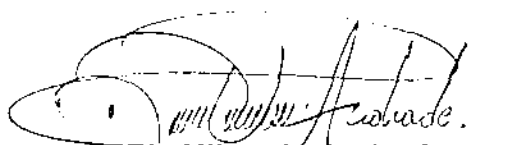
6.- Propiedad intelectual

De acuerdo con la ley debo informar que durante el año 2016 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 menester expresarles mi agradecimiento por el apoyo permanente que he recibido de parte de Ustedes y especialmente por acompañarnos en esta junta.

Atentamente



Paola Ulloa de Andrade
Gerente General