

INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.

Ejercicio Económico 2017

Señores Accionistas:

Cumpro con mi deber de informarles sobre mi Gestión realizada durante el año 2017, refiriéndome a los aspectos más relevantes:

1. Situación de la Empresa.

La Actividad Comercial en el centro de la Ciudad de Cuenca tuvo un descenso radical en el segundo semestre del 2016 tras las obras del Tranvía, generando grandes pérdidas para los comercios del sector. A partir de la apertura de las calles en el mes de Noviembre 2016 la Administración se dedicó a la recuperación de clientes fijos y ocasionales, a través de una campaña de comunicación directa a clientes, retomando además alianzas estratégicas con hoteles, restaurantes y locales comerciales del sector. Este proceso tuvo un periodo extenso en el que seguimos trabajando, razón por lo cual los ingresos en los primeros meses del año 2017 no pueden ser comparados con años anteriores.

A pesar de que las obras del Tranvía se suspendieron a finales del mes de Octubre 2016, y que esto suponía que el acceso al Parqueadero estaría habilitado permanentemente, no fue así, pues lastimosamente y en reiteradas ocasiones las calles han sido cerradas creándonos muchos contratiempos y disminuyendo nuestras ventas; puesto que se han perdido clientes ya que la molestia de no poder ingresar con su vehículo o tratar de hacerlo en contravía les generaba pérdida de tiempo, causando malestar en ellos y por obvias razones desisten de ser nuestros clientes. Al tema del tranvía se suman los múltiples eventos que se realizan durante el año y motivo por el cual las calles permanecen cerradas.

Mi periodo administrativo empezó en el mes de Mayo, tras la renuncia del anterior Gerente y el Contador, por lo que en los primeros meses de mi labor la única persona que podía informarme del manejo administrativo y guía era mi asistente la Sra. Estefanía Castillo, motivo por el cual plasmé toda mi confianza en ella.

Tras la renuncia de la señora en el mes de Agosto, detectamos faltantes que se está pretendiendo recuperar con el apoyo del Dr. Julio Aguilar.

Adicional a esto debo indicar que con la salida del anterior contador y gerente, se llevaron a cabo auditorías internas, por lo cual se solicitó en reiteradas ocasiones a los implicados nos entreguen documentación necesaria para conciliar saldos contables, pero lamentablemente no tuvimos respuesta alguna, y se tuvo que trabajar con los auditores para arreglar falencias existentes.

Pese a todos estos reveses la empresa ha salido adelante y en el segundo semestre del año las ventas mejoraron, se recuperaron a muchos clientes del corporativo, además de clientes que por fidelización al personal y al buen servicio que brindamos han retornado

2. Análisis de Resultados.

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

| INGRESOS | 2016 | 2017 | VAR |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| VENTAS PARQUEO X HORAS | 88,690.87 | 157,200.64 | 77.25% |
| VENTAS PARQUEO X CONTRATO | 27,085.25 | 44,590.00 | 64.63% |
| ARRIENDO LOCALES | 11,159.69 | 7,246.82 | -35.06% |
| VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS | 9,610.02 | 5,972.00 | -37.86% |
| TOTAL VENTAS | 136,545.83 | 215,009.54 | 57.46% |
| INTERESES GANADOS | 3,839.97 | 3,315.85 | -13.65% |
| OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES | 7,828.68 | 23,693.67 | 202.65% |
| TOTAL OTROS INGRESOS | 11,668.65 | 27,009.52 | 131.47% |
| TOTAL INGRESOS | 148,214.48 | 242,019.06 | 63.29% |

El principal rubro del giro del negocio: VENTAS Parqueo por horas y Contratos, experimentó un incremento global de un 74.29%, el incremento se debe a la recuperación de clientes tras el cierre de las calles por el Tranvía en el año 2016. Pasando de US\$115,776.12 a US\$201,790.72 en 2017.

Respecto de los ingresos por arriendos de locales debo informar que hubo una disminución ya que el local comercial estuvo algunos meses sin arrendarse.

En lo que respecta a la cuenta de Venta de Espacios Publicitarios, los contratos fueron cancelados en mayo 2016 y tras nuevas negociaciones con nuestro principal cliente se pudieron retomar las mismas en el mes de Septiembre 2017. De igual manera se sigue realizando esfuerzos para incentivar a otras empresas la utilización de estos espacios.

En la cuenta de otros Ingresos no Operacionales, en el año 2017 se produjo el reverso de cuentas de jubilación y desahucio del personal que salió en ese periodo y que fue cargado al gasto en el año 2016, adicional ingresaron valores correspondientes por garantía del bien inmueble.

Si comparamos los resultados del 2016 con el 2017 percibimos que en el año actual tenemos una Utilidad antes de impuestos de US\$52,448.64 mientras que el año anterior se tuvo una pérdida de US\$23,649.16

Dentro de los Gastos de Administración, Los Gastos de personal se incrementaron en 2017 en un 15.20% debido a que en el periodo de cierre nos mantuvimos con el personal estrictamente necesario y al retomar el negocio se tuvieron que realizar nuevas contrataciones. Se detalla en el siguiente cuadro.

| GASTOS DE PERSONAL | 2016 | 2017 | VAR |
|---------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| SUELDOS | 31,111.66 | 39,798.07 | 27.92% |
| COMISIONES | 1,477.13 | 0.00 | 0.00% |
| BONO | 2,518.32 | 0.00 | 0.00% |
| BENEFICIOS SOCIALES | 12,159.16 | 14,654.08 | 20.52% |
| TOTAL GASTOS DE PERSONAL | 47,266.27 | 54,452.15 | 15.20% |

En lo que se refiere a Gastos de Operación, la Administración realizó los esfuerzos para que estos fueran los rigurosamente necesarios.

La disminución en la cuenta de mantenimiento se debe a que se realizaron los arreglos extremadamente necesarios, ya que al estar el parqueadero cerrado generó pérdidas, razón por la cual la administración se enfocó en la recuperación de clientes; postergando los gastos de mantenimiento para el 2018.

La cuenta de Honorarios tuvo un pequeño aumento ya que se registran los Honorarios de Presidencia y la capacitación que se recibió como normativa de Prevención de Lavado de Activos para el Oficial de Cumplimiento, entre otros.

El comportamiento de estas cuentas nos da un incremento de los gastos antes mencionados, como se muestra en el siguiente cuadro.

| GASTOS DE OPERACIÓN | 2016 | 2017 | VAR |
|----------------------------|-------------|-------------|------------|
| GASTOS DE OPERACIÓN | 124,273.67 | 134,790.84 | 0.46% |

3. INVERSIONES TEMPORALES.

Para incrementar los ingresos de la empresa y cuando ha existido Disponibilidad durante el año 2017 se realizaron este tipo de inversiones, siendo una de ellas la póliza que se mantiene en la cooperativa los Rios por usd\$30.000

4. AMBITO LEGAL.

En el ámbito legal, se ha cumplido con todas las obligaciones y requerimientos de las instituciones de control a las que estamos sometidos.

5. SITUACION FINANCIERA.

ParkCuenca cerró el año 2017 con un activo de US\$1.871,703.22 de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de US\$1.262.474.33

En cuanto al Pasivo, se termina el año con US\$17,046.92 pasivos corrientes normales al giro del negocio. PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un Patrimonio de US\$1'854.656.30

Se registra una Utilidad de US\$52,448.64 antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta, la misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de US\$242,019.06, Gastos por US\$189,242.99 y Gastos Financieros por US\$327.43.

De La Utilidad después de Impuestos y Participación de Trabajadores que es de us\$30,353.45 se efectuará la apropiación del 10% de Reserva Legal por lo que la Utilidad distribuble es de us\$27,318.10

La responsabilidad Contable está a cargo de la Ing. Marcela Iniguez, cuyo documento en detalle pongo a consideración de los Señores Accionistas.

6. Proyección Estimada.

A pesar de la reactivación de las obras del Tranvía del cual aún esperamos un cronograma de trabajo, y a como han evolucionado las ventas nos plantearemos el incremento en los ingresos por ventas de un 5% para el 2018. Con este dato y a pesar del continuo cierre de las vías, en lo que va de los meses de Enero y Febrero hemos aumentado las ventas en un 15% comparándonos con similares meses del 2017, Esperamos este porcentaje siga incrementándose para lo cual se sigue realizando alianzas comerciales para el crecimiento de la Empresa.

7. Personal.

Todo el Equipo de trabajo se encuentra motivado y laborando con ímpetu de manera que el principal Objetivo de recuperar y mejorar la situación de la empresa es su meta primordial.

El único personal tercerizado que mantiene la empresa es el correspondiente a los guardias de seguridad. Adicional a esto no contamos con personal con capacidades especiales ya que por el número de trabajadores según la ley no se contempla esta exigencia.

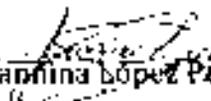
8. PROPIEDAD INTELECTUAL

Durante el año 2017 la empresa ha dado cumplimiento a todas las normas de propiedad intelectual vigentes.

Concluyo manifestando que se ha cumplido 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 la confianza depositada en mí y muy especialmente agradecerles por acompañarnos en esta Junta.

Atentamente


Ing. Janina López Pesántez
- GERENTE GENERAL