

**INFORME ANUAL DE LABORES DE LA GERENCIA
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.
Ejercicio Económico 2018**

Señores Accionistas:

Cumplo con mi deber de presentarles el informe anual de mi gestión efectuada durante el año 2018, haciendo énfasis en los siguientes puntos:

Situación del País

De acuerdo con el informe publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la inflación anual del 2018 cerró en 0,27%, mientras que, el indicador de diciembre (2017) fue del 0,10%. Los rubros como bienes y servicios, transporte, salud, alojamiento y servicios básicos y bebidas alcohólicas fueron los que más aportaron a la inflación anual.

Por su parte, las prendas de vestir y calzado, bebidas no alcohólicas, alimentos y restaurantes y hoteles tuvieron una variación negativa durante el 2018, de acuerdo con este estudio. La Canasta Básica Familiar se ubicó en los USD \$715,16 y la Canasta Vital en \$499,59, según la investigación del INEC.

Las ciudades de Loja, Cuenca y Manta son las más caras del Ecuador. En esas urbes se requieren USD \$742,13; \$740,54 y \$730,49 para adquirir la Canasta Básica, respectivamente.

1. Situación de la Empresa

Debido a las obras del tranvía en el centro histórico la actividad económica del negocio durante el año 2018 fue muy irregular, debido a varios cierres temporales de las vías, los meses de mayor impacto en los ingresos fueron el mes de julio y agosto.

Constantemente debimos activar el plan de comunicación a la ciudadanía y clientes con contratos, sobre el cierre de vías y acceso al parqueadero, buscando crear fidelidad y una relación de confianza mutua; sin embargo, muchos clientes fijos e incluso ocasionales no han regresado aún.

Durante el año 2018, ejecutamos el cumplimiento de nuestro **Plan de trabajo**:

Todo el esfuerzo de ventas, actividades de promoción de los productos y servicios empresariales y mantenimiento de instalaciones, se encuentran enmarcados en ese Plan. Todas las actividades fueron enfocadas a un mejoramiento continuo, principal diferenciador con la competencia.

Dentro de las actividades de mantenimiento, se realizaron actividades de renovación de muros y paredes exteriores del edificio, así también se impermeabilizó la terraza. Se renovaron las luminarias del interior del edificio para lograr mayor calidad de iluminación y bajar costos por consumo eléctrico.

Se actualizaron los equipos e instalaciones del sistema de video vigilancia y seguridad.

Se lograron convenios y alianzas estratégicas con hoteles, restaurantes y locales comerciales con el propósito de mejorar la ocupación del parqueadero.

Se impulsó el uso de la sala de cine para la realización de eventos culturales, sociales, comerciales y para capacitación, como un recurso generador de ingresos adicionales, promoviéndose el uso del parqueadero.

Se difundió la marca, los servicios y la comunicación con los clientes y el mercado se ha desarrollado a través de redes sociales y correos electrónicos, llegando a los segmentos objetivos.

El equipo de trabajo de ParkCuenca se desempeñó eficientemente, la mística de servicio como el elemento fundamental, brindando a los clientes y usuarios lo mejor de cada uno.

2. Análisis de resultados

En el siguiente cuadro se analizan los principales rubros:

INGRESOS	2017	2018	VAR
VENTAS PARQUEO HORAS	157,200.64	167,301.27	6.43%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	44,590.08	55,158.06	23.70%
ARRIENDO LOCALES	7,246.82	9,130.35	25.99%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	5,972.00	13,843.00	131.80%
TOTAL VENTAS	215,009.54	245,432.68	14.15%
INTERESES GANADOS	3,315.85	3,726.45	12.38%
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	23,693.67	50,638.66	113.72%
TOTAL OTROS INGRESOS	27,009.52	54,365.11	101.28%
TOTAL INGRESOS	242,019.06	299,797.79	23.87%

El principal rubro del negocio: arriendo de parqueo por horas y contratos, experimentaron un incremento global del 10.24%, al pasar de **US\$ 201.790,72** en el 2017 a **US\$ 222.459,33** en el 2018.

Existe un incremento de arriendo de locales del 2018 con relación al 2017 porque se incrementó el costo del arriendo mensual y adicional; porque hubo una mayor utilización de la Sala de Cine para conferencias y eventos institucionales.

El rubro por venta de espacios publicitarios, la empresa mantiene los contratos vigentes pero a pesar de esto se han realizado esfuerzos durante el año 2018 para incentivar a otras empresas la utilización de estos espacios.

La cuenta de Otros Ingresos no Operacionales, en el año 2018 se ingresó los valores correspondientes por garantía del bien inmueble.

En los gastos de administración y de personal se registra un incremento respecto del 2017 en un 40.14%. Con el siguiente detalle:

GASTOS DE PERSONAL	2017	2018	VAR
SUELDOS	39,798.07	45,138.89	13.42%
COMISIONES	0.00	8,304.57	0.00%
BONO	0.00	0.00	0.00%
BENEFICIOS SOCIALES	14,654.08	22,867.68	56.05%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	54,452.15	76,311.14	40.14%

La cuenta de beneficios sociales se incrementó en un 56.05% correspondiente a provisiones por jubilación patronal y desahucio.

La cuenta de **gastos de operación** se incrementó en un 8.33% con relación al año anterior, debido a los gastos legales, que refieren a: los tramites del aumento y disminución de capital, los tramites de regularización en la adopción de las normas NIIF que si bien se realizó en el año 2012 el ente de control observó inconsistencias en los trámites y registro de documentos de soporte ante la Superintendencia de Compañías, los pagos refieren a honorarios, consto de las publicaciones de las convocatorias a las juntas extraordinarias, pagos al notario, y Registro Mercantil, entre otros.

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

GASTOS DE OPERACIÓN	2017	2018	VAR
GASTOS LEGALES		7,987.99	
GASTOS DE OPERACIÓN	134,790.84	138,024.21	
	134,790.84	146,012.20	8.33%

Al comparar los resultados del 2017 y 2018, se puede observar que la utilidad antes de trabajadores e impuestos en el 2018 es de US\$ 77.106,84 frente a US\$ 52.448,64 del año 2107.

3. Inversiones Temporales

Con el propósito de aumentar los ingresos, los excedentes de liquidez durante el año 2018 fueron invertidos a corto plazo.

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 y hemos dado cumplimiento a los requerimientos puntuales de Fiscalía.

5.- Situación financiera

ParkCuenca cerró al año 2018 con un activo de **US\$ 1.849.596,23** de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de **US\$ 1.207.584,17**.

En cuanto al pasivo, se termina el año con **US\$ 49.470,16** resultantes del normal giro del negocio.

PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de **US\$ 1.800.126,06**

Existe una utilidad de **US\$ 77.106,84** antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta, misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de **US\$ 299.797,79**, gastos administrativos y de ventas por **US\$ 222.323,34** y gastos financieros por **US\$ 367,61**. De la utilidad de \$77.106,84 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.

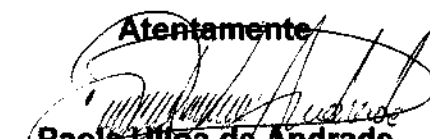
La responsabilidad contable estuvo a cargo de la Ing. Catalina Astudillo, cuyo documento en detalle pongo a consideración de Ustedes señores accionistas.

6.- Propiedad intelectual

La empresa dio estricto cumplimiento a la normativa vigente, obligaciones y requerimientos de las autoridades de control, así como sobre propiedad intelectual.

Concluyo Señores Accionistas manifestando que se ha cumplido a cabalidad con todas las gestiones encomendadas a esta Presidencia y Gerencia al igual 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