

**INFORME ANUAL DE LABORES DE LA GERENCIA
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.
Ejercicio Económico 2019**

Señores Accionistas:

Mediante el presente cumplo con mi deber de informarles sobre el resultado de mi gestión efectuada durante el año 2019, haciendo énfasis en los siguientes puntos:

Situación del País

De acuerdo con el informe publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Ecuador cerró el año 2019 con una inflación negativa del -0,07%, la segunda inflación anual negativa en lo que va del presente Gobierno, la primera fue en diciembre de 2017.

La inflación de signo negativo, significó que los precios de productos y/o servicios en promedio se redujeran.

Por otra parte, la inflación mensual medida entre noviembre y diciembre de 2019 fue de -0,01%. Los grupos de productos que más incidieron en este índice inflacionario al mes de diciembre fueron los alimentos y bebidas en restaurantes y hoteles.

A diciembre de 2019 el costo de la Canasta Familiar Básica (CFB) se ubicó en \$ 715,08, mientras que, el ingreso familiar mensual de un hogar tipo fue de \$ 735,47, lo cual representa el 102,85% del costo de la CFB.

1. Situación de la Empresa

El Centro Histórico de la Ciudad continúa sintiendo el impacto negativo del Tranvía debido a las pruebas de movilidad y labores de mantenimiento de las rieles, impidiendo el acceso y flujo normal de vehículos al Centro Histórico.

Por otra parte, desde el 02 hasta el 13 de octubre del 2019, se interrumpieron las actividades normales debido a las manifestaciones y paralización a nivel nacional de las actividades debido al anuncio de ciertas medidas económicas por parte del Gobierno.

ParkCuenca como parte de su filosofía de servicio acogió de manera permanente el trato personalizado al cliente buscando crear fidelidad y una relación de confianza mutua. El equipo de trabajo mantiene presente su sentido de pertenencia, por esta razón obtenemos un rendimiento idóneo que nos permite optimizar recursos y lograr las metas planteadas al inicio del año.

Durante el año 2019, ejecutamos el cumplimiento de nuestro **Plan de Trabajo**:

Estudio de Mercado. - Se realizó un estudio de mercado de los parqueaderos ubicados en el Centro Histórico con el propósito de determinar nuestras debilidades y fortalezas con un enfoque de mejora continua de servicios diferenciados, instalaciones adecuadas y alianzas estratégicas que nos permitió alcanzar los ingresos necesarios.

Actividades de mantenimiento de las instalaciones. - Se procedió a repintar las paredes interiores del edificio; se repintó el piso del ingreso y salida de vehículos (líneas de señalética), bordillos, topes y pasamanos; se resano paredes, aceras y cielo raso; se cambiaron los juegos de herrajes de los baños, tuberías por fugas de agua y se colocó nueva cerámica.

Mantenimiento y mejora técnica de luminarias. - Con el propósito de ahorro energético, se implementó tecnología de iluminación LED al interior del edificio y se sustituyeron las lámparas fluorescentes y dicróicos de alto consumo optimizando la cobertura de iluminación uniforme en los parqueaderos; se optó por una infraestructura de control de iluminación por dispositivos zonales.

Sistema de video vigilancia. - Se procedió a la reubicación de todos los dispositivos de vigilancia cubriendo áreas críticas y aportando seguridad a los vehículos evitando así la manipulación de puertas y ventanas y facilitando la determinación de siniestros en vehículos. Se incluyeron dispositivos de vigilancia a la entrada del parqueadero que muestran el estado del vehículo al ingreso y salida, lo que ha permitido bajar sustancialmente la tasa de cobertura de seguro por incidentes.

Implementación de nuevos servicios. - A partir del segundo semestre del 2019 se implementó el servicio de lavado de vehículos con la participación del personal interno. Además se implementó el servicio de estacionamiento de motocicletas a tarifas convenientes, generando ingresos adicionales y promoviendo el uso del parqueadero.

Continuamos creando alianzas estratégicas con locales comerciales, restaurantes y hoteles del Centro Histórico.

Enfocamos nuestros servicios al segmento de mercado que busca un servicio de calidad y seguridad, nuestra mística es el mejoramiento continuo.

2. Análisis de resultados

En el siguiente cuadro se analizan los principales rubros:

INGRESOS	2018	2019	VAR
VENTAS PARQUEO HORAS	167,301.27	182,747.85	9.23%
VENTAS PARQUEO CONTRATO	55,158.06	60,550.55	9.78%
ARRIENDO LOCALES	9,130.35	9,253.55	1.35%
VENTA ESPACIOS PUBLICITARIOS	13,843.00	15,411.00	11.33%
VENTAS LAVADO DE VEHICULOS		1,767.64	
TOTAL VENTAS	245,432.68	269,730.59	9.90%
INTERESES GANADOS	3,726.45	10,728.63	187.90%
OTROS INGRESOS	0.00	1,196.24	
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	50,638.66	45,593.67	-9.96%
TOTAL OTROS INGRESOS	54,365.11	57,518.54	5.80%
TOTAL INGRESOS	299,797.79	327,249.13	9.16%

El principal rubro: "Venta parqueo por horas y contratos" experimentó un incremento global del 9.37% al pasar de US\$ 222.459,33 en el 2018 a US\$ 243.298,40 en el 2019.

Se registró un incremento en el valor del arriendo de locales en el 2019 con relación al 2018 debido a una mayor utilización de la Sala de Cine para conferencias y eventos institucionales.

El rubro por venta de espacios publicitarios se incrementó debido a un aumento en los valores mensuales.

En la cuenta de Otros Ingresos no Operacionales, en el año 2019 se registraron los valores correspondientes a garantía del bien inmueble.

En los gastos de administración y de personal se registra una disminución respecto del 2018 en un -14.56% de acuerdo con el siguiente detalle:

GASTOS DE PERSONAL	2018	2019	VARIACION
SUELDOS	45,138.89	42,531.46	-5.78%
COMISIONES	8,304.57	3,666.20	-55.85%
BONO	0.00	2,924.83	
BENEFICIOS SOCIALES	22,867.68	16,074.26	-29.71%
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	76,311.14	65,196.75	-14.56%

La disminución de estos rubros se debió a la optimización del recurso humano.

Respecto de los Gastos de Operación, la administración realizó los esfuerzos necesarios para que se incurran en los estrictamente necesarios; sin embargo, hubo un incremento del 3.68%, debido a los gastos de mantenimiento, pintura y mejoramiento de las instalaciones detalladas en los puntos anteriores.

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

GASTOS DE OPERACIÓN	2018	2019	VAR
GASTOS LEGALES	7,987.99	3,080.00	-61.44%
GASTOS DE OPERACIÓN	138,024.21	148,300.66	7.45%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	146,012.20	151,380.66	3.68%

3. Inversiones Temporales

En el esfuerzo de optimización del recurso disponible durante el año 2019 se realizaron 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 2019 con un activo de **US\$ 1.833.484,51** de los cuales el edificio tiene un valor ya depreciado de **US\$ 1.152.694,01**.

En cuanto al pasivo, se termina el año con **US\$ 61.384,35** resultantes del normal giro del negocio.

PARKCUENCA cierra el periodo fiscal con un patrimonio de **US\$ 1.772.100,16**.

Existe una utilidad de **US\$ 110.445,92** antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta misma que se justifica en el estado de resultados con ingresos de **US\$ 327.249,13**; los gastos de personal y operación ascienden a **US\$ 216.577,41** y los gastos financieros a **US\$ 225,80**.

De la utilidad de **US\$ 110.445,92** se deducirán los valores de participación de trabajadores por **US\$ 16.566,89** y de impuesto a la renta por **US\$ 24.093,67**. Como impuesto a la renta diferido tenemos la suma de **US\$ 22,93**.

Por tanto, la utilidad antes del 10% de reserva legal es de **US\$ 69.762,44** y la utilidad a disposición de los accionistas asciende a **US\$ 62.786,19** frente a los **US\$ 40.919,20** alcanzados en el año 2018.

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

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

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.

Señores Accionistas, manifiesto 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