PARQUEADEROS
Santa Inés

INFORME DE GERENCIA

PARA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MEDCUENAS S.A.
Diciembre 31 de 2011

Señores Accionistas de la compañía.

En calidad de Gerente General de la Compañía, me dirijo a ustedes, para presentar el informe de actividades cumplidas durante el año económico 2011 de conformidad con las normas estatutarias, disposiciones vigentes y generales de la Ley de Compañías.

En forma concreta el informe hace referencia al desarrollo y avance de la fase operativa del edificio de parqueaderos, la legalización del Régimen de Propiedad Horizontal del edificio de "Parqueaderos Santa Inés", así como diversos aspectos administrativos, económicos y financieros ejecutados desde 01 de enero al 31 de diciembre de 2011.

1.- OBJETIVOS ALCANZADOS:

Con la permanente colaboración y asesoramiento de la Dra. Patricia Cordero, Asesora Legal de la empresa, hemos realizando todo tipo de gestiones en los diferentes departamentos del Municipio de Cuenca con el propósito de agilizar los trámites de protocolización del Régimen de Propiedad Horizontal del edificio de parqueaderos y locales comerciales "Santa Inés" que tan largo tiempo ha tomado pero que sin embargo se ha logrado al fin superar todo tipo de barreras, pudiendo finalmente informarles que MEDCUENAS S.A., cuenta en los actuales momentos con el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio de Parqueaderos y Locales Comerciales "Santa Inés" de su propiedad, debidamente notariado e inscrito en la Registraduría de la Propiedad de la ciudad de Cuenca con fecha 08 de diciembre, y receptado el lunes 16 de diciembre d 2011. Por las festividades de fin de año se consideró que sería prudente a partir de los primeros días del mes de enero de 2012, dar a conocer mediante oficios personales a los señores inversionistas sobre el particular, e invitarles a una reunión en la que se pueda explicar cualquier novedad y poner a disposición la información necesaria para liquidar obligaciones pendientes por concepto de metraje de áreas, adecuaciones y alícuotas de mantenimiento. Este será un trámite previo a la transferencia de bienes, mediante las escrituras correspondientes.

En lo concerniente a los trámites realizados ante los directivos de la EMOV, UMT, SERT y Secretaria de Movilidad, para la consecución de la implementación del parqueo tarifado en la zona del sector Santa Inés y Remigio Crespo, puedo manifestar que se lo realizó mediante oficios y mediante visitas personales a funcionarios de estas dependencias en forma permanente, debido a que supuestamente a partir del mes de febrero de 2011se aspiraba que las principales avenidas del sector Santa Inés iban a ser controlados con parqueo tarifado, sin embargo hasta la fecha no ha sido ejecutado a pesar de que existe la señalización

correspondiente y según los directivos de estas dependencias esto se debe a la falta de presupuesto en el Municipio de Cuenca para la contratación del personal de control y vigilancia. Una vez más se aspira a continuar vigilantes en los ofrecimientos de los directivos del SERT y EMOV en el 2012 hasta lograr este objetivo que incidirá positivamente en los intereses económicos de nuestra empresa, pues los últimos meses del 2010 y el primer mes del 2011 con la aplicación de guinchas para el retiro de vehículos en zonas prohibidas obtuvimos incremento de ingresos por concepto de utilización del parqueo en nuestro edificio. Sin embargo a partir del mes de febrero al tomar la EMOV la decisión de señalizar las calles y colocar letreros de zona tarifada sin ningún control, se generó un caos de estacionamiento vehiculara llegando al extremo del estacionamiento arbitrario en las dos veredas de las avenidas que colindan con el edificio de parqueaderos, lo que provocó una caída de los ingresos por concepto de parqueo en el edificio de $7.857,13 a $6.315,00, reduciéndose inclusive el arriendo mensual de parqueaderos. A partir del segundo semestre del 2011se fueron recuperando los ingresos por parqueo y arriendo, en virtud de la presión ejercida desde la Gerencia de la empresa, a los representantes de la EMOV y el SERT para que por lo menos se hicieran respetar las áreas prohibidas de parqueo. En el mes de noviembre, con el anunciado cambio del gerente de la EMOV se tuvo la oportunidad de tener una reunión conjunta con el Dr. Darío Tapia, nuevo Gerente de la EMOV y el Jefe del servicio tarifado, con el propósito de conocer cuál sería el pronunciamiento de esta nueva autoridad respecto a la implementación del personal de control en la zona Santa Inés, particular sobre el cual se pronunciaron que se ejecutaría a partir del mes de febrero de 2012.

Con estos antecedentes debo manifestar con toda la veracidad del caso que no se ha logrado cumplir con las proyecciones del estudio de factibilidad presentados antes de la construcción del edificio ni en un 50%. Pues en este documento se proyectaba que los ingresos mensuales para el segundo año operativo del edificio de parqueaderos serían de 19.662,72 mensuales.

SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA COMPAÑÍA, contable y estadísticamente puedo informar que los ingresos totales en el periodo enero a diciembre de 2011, suman $ 91.545,79 (parqueo, arriendo, tarjetas aproximación), con un promedio de ventas netas de $7.628,81 frente a un gasto operacional promedio mensual, excluido depreciaciones y amortizaciones de $ 4.725,52; más un gasto financiero mensual promedio de 2871.73 se pasa muy levemente del punto de equilibrio, en base de la gestión realizada aplicando publicidad, excelente servicio personalizado y compromisos institucionales entre los cuales puedo mencionar, tarifa de parqueo reducido en un 40% a estudiantes universitarios, visitadores a médicos y doctores de Consultorios Santa Inés y Torre Medica. A partir del mes de septiembre se procedió a firmar contratos de arriendo de parqueo no fijo sino indistinto con 30 usuarios en la terraza que tiene capacidad para 23 parqueos, a un costo de $45,00 y que en su gran mayoría fueron estudiantes de la Universidad Estatal de Cuenca, una vez que se hizo un estudio de ocupación y no existía posibilidad de saturación; Además se firmaron 4 contratos de arriendo de parqueo bajo cubierta a tiempo parcial con un costo de $45,00 mensuales; 12 contratos de arriendo de parqueo

bajo cubierta en los niveles D1-D2 a un precio de $60 y $65 mensuales; y un contrato con parqueo fijo de $80,00 al Dr. Marcelo Cordero en el nivel A1.

En relación al estado de pérdidas y ganancias que incluyen Depreciaciones y Amortizaciones en el año 2010, se tuvo como resultado una pérdida de $22.959,01 y en el ejercicio económico de 2011se obtiene como resultado una pérdida de $(17.378,81). De lo que se deduce que las pérdidas son generadas exclusivamente por las depreciaciones y amortizaciones de ley, ya que se debe tomar en consideración de que en el mes de diciembre de 2011 se tuvo que realizar desembolsos en efectivo por el valor de $ 4.422,88 por concepto de formularios, certificación de planos, patentes, tasas para notorización y registro de la propiedad horizontal.

En el presente año con la Ing. Gloria Matute contadora, se procedió a revisar en forma completa los activos fijos de la empresa y se procedió a dejar un valor residual de los mismos, así como también en adelante se aplicará una depreciación según el tiempo razonable y lo establecido por la Norma Internacional de Información Financiera NIIF. No se revalorizaron los activos de la empresa por tratarse de una construcción nueva.

Con la resolución de la Junta General de accionistas de aprobar la propuesta del C.P.A. Ing. Carlos Tixi C., profesional con amplia experiencia y calificado por la Superintendencia de Compañías, sobre la contratación de la Auditoría Externa Independiente a los años económicos 2009, 2010 y 2011, se procedió a notificar dicha resolución al mencionado profesional para que proceda a la elaboración del contrato que permita la ejecución inmediata de la auditoría externa independiente, de tal forma que se aspira tener los informes correspondientes para presentar en la Junta General Ordinaria de Accionistas y cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Con relación a la deuda de la empresa por efecto del financiamiento de la construcción del edificio, se ha logrado el refinanciamiento total sin ningún contratiempo, en base a los pagos puntuales de los intereses. Esta situación hace proveer que la compañía a mediano plazo no tendrá apuros económicos por la exigencia en el pago de capital, debido a la confianza de los acreedores que mantienen con la empresa. Quedando una nueva nómina de acreedores de la siguiente manera

-	Sra. Martha Vintimilla	$150.000
-	Sr. Alejandrino Moncayo	$ 55.000
-	Dr. Wilson Muñoz	$ 30.000
-	Dr. Guillermo Moreno	$ 25.000
-	Dr. Gustavo Moreno	$ 25.000
-	Consultorios Santa Inés	$6.500
	TOTAL ACREEDORES	$291.500

De lo expuesto se puede expresar que un valor importante de ingresos generados por la empresa son destinados al pago de intereses, debido a la falta de ingresos adicionales fuera del aspecto operativo, es decir por venta de bodegas,

parqueaderos o incremento de capital por parte de los accionistas. Este es un asunto importante, que debe ser analizado por los señores accionistas y tomar una decisión al respecto para que la empresa genere ingresos que permitan al corto plazo amortizar las deudas contraídas y generar las utilidades esperadas.

Sería importante también el cambio de acreedores externos por los propios accionistas, mediante una reglamentación definida en la Junta General que permita establecer topes de inversión o carta abierta para aquellos accionistas que deseen canjear la deuda externa que se mantiene con terceros, garantizando de esta manera la estabilidad económica de la empresa a largo plazo, mientras mejoren las condiciones económicas que permitan reducir la deuda progresivamente.

Con la obtención del Régimen de Propiedad Horizontal, a partir del 2012, se procederá a cobrar las liquidaciones de los locales comerciales, así como también los valores facturados por concepto de alícuotas de mantenimiento de los parqueaderos y locales comerciales; además de llevarse a efecto la legalización de escrituras, parqueaderos y locales comerciales, se reducirá el activo de la empresa a un nivel en el que no exige la Superintendencia de Compañía, la contratación de auditoría externa que representa a la empresa un desembolso mínimo anual de $2.500 y que por el ejercicio del 2009 y 2010, hemos sido notificados para cumplir con esta reglamentación que será aplicado también al ejercicio económico de 2011.

Debo informar finalmente que en lo concerniente a la pintura de la fachada del edificio y sobre todo al empozamiento y filtración de agua en todos los pisos de parqueo y en los locales comerciales en épocas de lluvia, se hace necesario solicitar al constructor y al fiscalizador un análisis de la problemática de construcción del edificio de parqueaderos, para que se implemente en la brevedad posible algún sistema de desfogue del agua para evitar el problema que se torna cada vez más grave y evidente.

Dejo constancia de mi profunda gratitud al Presidente de la compañía, Dr. Jorge Ugalde P. por su ejecutividad, ponderación, afecto y consideración para todos los señores accionistas y empleados de la compañía, por su tiempo valioso dedicado a enfrentar los problemas y retos de la empresa a través del directorio y durante mi permanencia como Gerente; igualmente a los miembros del directorio, quienes conocen la realidad interna de la empresa y la gestión gerencial ejecutada y que permanentemente han apoyado y valorado a lo largo de estos 3 años, 4 meses, a ustedes señores accionistas por haber confiado en el proyecto que tiene una proyección económica atractiva a mediano plazo y que permitieron con su decisión e inversión construir un necesario y moderno edificio de locales comerciales y parqueadero, que sin lugar a dudas a cambiado el aspecto panorámico del sector médico y hospitalario de la zona, así como también han contribuido con la ciudad y el Municipio de Cuenca, solventando una de las necesidades importantes del sector cual es el ordenamiento de circulación vehicular. Expreso además mi agradecimiento a la Dra. Patricia Cordero asesora jurídica de la empresa, quien responsablemente supo cumplir a cabalidad con su contrato de servicios profesionales que aunque fue por 10 meses durante la etapa de construcción, tuvo

MEDCUENAS S.A.

PARQUEADEROS
Santa Inés

la gentileza de continuar gestionando los trámites de propiedad horizontal hasta llegar a su aprobación, sin ningún honorario adicional.

Debo reconocer también el profesionalismo y manejo de la información y técnica contable de la Ing. Gloria Matute, con quien nos sentimos respaldados de que los informes y requerimientos de la Superintendencia de Compañías y S.R.I, Gerencia, Directorio y Accionistas son fiables y transparentan el movimiento económico. Finalmente un agradecimiento al personal de MEDCUENAS S.A quienes estuvieron siempre prestos a colaborar y cumplir con las disposiciones emanadas desde la gerencia.

Atentamente;

MEDCUENAS S.A. PARQUEADEROS Santa Inés GERENTE

Eco. Galo Calderón
GERENTE

Cuenca, enero 30 de 2012

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
INTENDENCIA DE CUENCA

Angela Mora Dueñas