INFORME GENERAL Y ECONÓMICO DE GERENCIA
PARA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MEDCUENAS S.A.
Período 1 de enero a diciembre 31 de 2013
23 de abril 2014

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA MEDCUENAS S.A.

En cumplimiento a lo establecido en los Estatutos de la empresa y la Ley de Compañías, pongo a vuestra consideración el presente informe que recoge las principales actividades administrativas y económicas desarrolladas el ejercicio económico de enero 1 a diciembre 31 de 2013.

INFORME GENERAL ADMINISTRATIVO. La gerencia ha cumplido con las disposiciones de la Junta General y Directorio, utilizando el mejor criterio, sentido común, firmeza y delicadeza en todos sus actos, con todas las personas y mucho más con los señores accionistas impulsadores de la empresa y para quienes he dedicado mis mejores esfuerzos en la búsqueda de rendimientos económicos que satisfagan sus aspiraciones personales y financieros confiadas a los administradores de la empresa.

Conjuntamente con los miembros del Directorio he trabajado muy de cerca, proporcionándoles información veraz y oportuna para la toma de decisiones. En cada una de las sesiones hemos analizado y buscado las mejores alternativas de rendimiento operativo y económico en el servicio de parqueo, pues este se constituye en el eje fundamental y prioritario de la vida de la empresa.

Para el mes de abril se convocó a Junta General de Accionistas, con el propósito de tratar entre otros puntos a más de la aprobación del Balance General y Estados de Resultados correspondientes al ejercicio económico 2012, la elección de nuevos miembros del Directorio, elección de Gerente General de la Compañía e incremento de capital. La elección de nuevos miembros del Directorio y la del nuevo Gerente General de la Compañía no se resolvieron y se postergaron para tratar en una nueva Junta General Extraordinaria, para lo cual conformaron una comisión con los señores accionistas Dr. Wilson Muñoz Dr. Gustavo Moreno; Tecnólogo Paúl Wilches y el Sr. Juan Manuel Dueñas, bajo la dirección del presidente de la compañía para que procedieran a realizar un concurso abierto y seleccionaran 2 candidatos expertos en marketing y para que uno de ellos ejerciera la gerencia de la empresa y la administración del condominio, luego debería convocarse a una nueva junta general con carácter de extraordinaria para analizar y decidir sobre el informe de la comisión y decidir el nombramiento del nuevo gerente. Efectivamente se realizó la convocatoria a concurso abierto mediante publicación en Diario el Tiempo, y el trabajo de la comisión se cumplió planificadamente, su informe y conclusiones fueron trasmitidos en la Junta General Extraordinaria convocada para tratar los puntos pendientes, y en la que luego de diversos criterios, prevalece la de que en consideración de que se viene el aumento de capital de la compañía y la culminación de legalización de locales comerciales y parqueaderos privados, asuntos sobre los cuales se habían adelantado las gestiones y eran de mi pleno conocimiento, se me propuso la renovación del contrato lo cual acepte gustosamente. La resolución de la Junta General del mes de abril sobre el aumento de capital de la empresa, aspiración

de la gerencia por muchos años permitió oxigenar la economía de la misma ya que con los ingresos que generaba el negocio de parqueo no era suficiente para amortizar una deuda de $ 295.500 y sobre los cuales se venían cancelando únicamente intereses a terceros en desmedro de las utilidades que se debía producir para beneficio de los señores accionistas. Fueron los miembros del Directorio encabezados por el señor presidente quienes se empeñaron y motivaron el alza del capital social de la empresa que para noviembre de 2013 aún constaba por el valor de $ 553.098, con una aportación inicial en efectivo de $ 195.000. La Junta General Extraordinaria de junio de 2013 se ratificó en la aprobación que por un error en la convocatoria no se había aprobado la reforma del estatuto de incrementar el capital suscrito de la compañía hasta el valor de $ 703.098, SETECIENTOS TRES MIL NOVENTA Y OCHO dólares americanos, mediante un incremento del capital social de hasta $ 150.000 dólares americanos mediante pago en numerario y de contado que sería invertido exclusivamente en el pago de la deuda de terceros, paralelo a la resolución tomada los asistentes resuelven reformar el Art. quinto del Estatuto Social a fin de que guarde armonía con el nuevo capital social conjuntamente y aprueban la autorización al gerente para que pueda enajenar y contraer una deuda hipotecaria con el banco Pichincha por un valor de hasta $140. 000. Cabe resaltar que para la ejecución de estos trámites siempre se tuvo la valiosa orientación y representación de la asesora jurídica Dra. Patricia Cordero, a quien se le canceló únicamente honorarios por el trámite de aumento de capital y en la actualidad las consultas que se las ha realizado sobre contratos, liquidaciones laborales, reclamos de construcción etc. no ha tenido costo alguno. Sería conveniente que la Junta General se pronuncie al respecto y proponga el nombre de un nuevo asesor jurídico o ratificarle a la misma Dra. Patricia Cordero, bajo acuerdo de pago de honorarios por caso o asunto legal que se presente en la empresa, ya que se vienen nuevos cambios en el ámbito laboral, como la presentación y aprobación de los reglamentos internos de trabajo y el manual de funciones del personal de la empresa, que ya lo hemos aprobado en Junta General pero no en el Ministerio Laboral. Con el mandato de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de junio de 2013 se dio trámite al aumento de capital de la empresa, según disposiciones y reglamentación de la Superintendencia de Compañías, trámite que resultó todo un éxito, pues se alcanzó como se lo demuestra en el cuadro de variación de participación accionaria por el incremento de capital al 93.90% de la propuesta tope de incremento de capital que fue de $ 150.000. En la primera vuelta se alcanzó tan solo a un 53.70% pero en la segunda vuelta se remató con un 40.20% adicional, totalizando un incremento en numerario efectivo por el valor de $ 140.853. **CIENTO CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES.** No deja de ser una satisfacción para la gerencia que ha puesto su mayor empeño en el financiamiento de las deudas de la empresa para optimistamente llegar a la cancelación de la deuda total en 2 años y medio. Sobre el préstamo bancario debo informar que luego de un sinnúmero de requisitos, pagos de trámites notariales y registro de la propiedad el día viernes 27 de septiembre fue concedido el crédito, depositado en cuenta corriente y transferido a la cuenta de ahorros $ 100.000 CIEN MIL DÓLARES del préstamo bancario que se contrató a una tasa preferencial del 11,20% anual con una amortización mensual de 3.317,29 por 3 años. Debido a las exigencias del banco de solicitar en garantía de 25 parqueaderos, para el préstamo de los $145.000, que lo reglamentaban desde la principal del banco en Quito, resultaba inconveniente

para la empresa por que el registro de la hipoteca por parqueadero tenía un costo de $ 123, que sumaba un gasto de $ 3.075 solo en la registraduría de la propiedad, fuera de los gastos de avaluó, minutas y notarización. En estas circunstancias se analizó con el banco la posibilidad de dar únicamente en garantía 10 parqueaderos por los costos en registro de propiedad que eran muy significativos, ante lo cual el banco respondió que sí lo podían hacer siempre y cuando el monto de la deuda sea hasta $ 100.000 monto que lo podían tramitar en forma independiente en la sucursal de Cuenca, en tales circunstancias previa consulta al presidente de la compañía se tomó la decisión de reiniciar el proceso de elaboración de minutas y notarización, por el valor de $ 100.000, consiguiendo reducir el gasto de registro de la propiedad en $ 1.845. Para el 30 de septiembre se canceló a la señora Martha Vintimilla la deuda de los $ 140.000 más los intereses proporcionales del mes; a los señores accionistas o familiares de los mismos un monto de $ 125.500, dejando pendiente el pago de la deuda a dos de los señores accionistas en la cantidad de $ 30.000. En conclusión en el presente año la empresa de sus propios recursos logró financiar la deuda en $ 24.647 VEINTE Y CUATRO MIL SEICIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES, y amortizar mediante el pago de 3 cuotas al banco por el valor de $ 7.166,06 más los correspondientes intereses sobre saldos e intereses del préstamo de terceros.

Frente a denuncias realizada en la Junta General Extraordinaria por la Lcda. María José Cordero en la que pedía explicación 1ero. sobre que disposición se ha dado por parte de la gerencia a la Sra., Janeth Maldonado para no cobrar el uso de parqueadero a ciertos médicos o personas que no tiene nada que ver con la empresa o a familiares de accionistas que no se les cobra como se puedo evidenciar en las grabaciones de las cámaras de videos de la empresa, 2do. Cuál es el sistema de control de los descuentos a estudiantes, médicos y visitadores a médicos de la zona y sobre la asistencia del personal que no se les encuentra en horas laborables. Por el señor comisario, la falta de entrega oportuna por parte de la auxiliar contable de la entrega de una copia del informe de auditoría externa practicado por el ingeniero Carlos Tixi, sobre el movimiento económico del año 2012 para poder presentar a la Junta un criterio técnico sobre el mismo, a pesar de haberlo solicitado personalmente y habérsele ofrecido enviar mediante correo electrónico que no se lo hizo e impidió preparar dicho informe; y finalmente por la observación de otros accionistas sobre una actitud distraída y descortés del guardia residente Ardían Córdoba; en demostración de estricta aplicación al Reglamento Interno de la empresa, se conversó con las mencionadas empleadas y guardia residente para en mutuo acuerdo dar por concluida la relación laboral, haciéndoles notar previamente las evidencias de sus faltas cometidas sin tener que entrar en vistos buenos o demandas laborales, una vez que reconocieran sus faltas. Esta reunión dio sus frutos y se pudo reestructurar casi todo el personal de la empresa únicamente reconociendo los valores proporcionales que por ley corresponden y de esta manera quedo demostrado la transparencia en el manejo de personal que ingresa previa selección y entrevistas con la participación del presidente de la compañía. En tal sentido posterior a la selección de personal, se tuvo que estar al frente de los nuevos empleados, capacitándoles, entrenándoles y luego controlándoles hasta que pudieran por si solos resolver pequeños problemas que surgen en el día a día de su actividad laboral y específica. Los resultados no se han hecho esperar y en el actual momento contamos con nuevo personal comprometido única y exclusivamente con los

intereses y objetivos de la empresa, que por cierto tomó de sorpresa a determinados accionistas a quienes no se les permitía ingresar o salir con sus vehículos si no cumplían con las normas y disposiciones establecidas por la gerencia. Con las nuevas exigencias del Ministerio de Relaciones Laborales y el asesoramiento de la Dra. Patricia Cordero, se analizó detenidamente las consecuencias del contrato del guardia residente, quien a más de la guardianía realizaba mantenimiento y recaudación de caja en horas de almuerzo de la cajera, a partir de la 19h hasta las 22h y sobre todo los días sábados. Luego de la observación y datos estadísticos por dos semanas sobre el flujo de vehículos que ingresaban desde las 6h30 hasta las 21h30, se concluyó que no era necesario la permanencia como guardia residente, sino más bien la contratación como personal de servicios generales con horario de trabajo de 8 horas diarias desde las 6h30 hasta las 15h00 con media hora de receso para almorzar, sueldo básico y horas extras de 19h30 a 21h30 de lunes a viernes y los sábados en forma rotativa cuando sea necesario con sus compañeros de trabajo.

A partir del mes de julio y por una recomendación de la Junta General Extraordinaria, el Directorio designo al señor Sebastián Vásquez y al gerente de la empresa como comisión para el análisis y contrato de venta de publicidad interna en el parqueadero, razón por la cual procedimos a tomar contacto con dos empresas de publicidad y conversamos personalmente con el gerente de Publick Link, cuya propuesta fue interesante ya que proponía la participación del 50% en todos los ingresos por efecto de contratos de publicidad que se generen en un año. Se procedió a firmar el contrato en razón de que MEDCUENAS no invertiría un solo centavo en publicidad mientras que la otra empresa asumiría el costo de materiales para publicidad y la responsabilidad laboral del personal técnico en marketing. Los resultados son mínimos y en el único contrato en el que la empresa participo y obtuvo un ingreso de $ 420 causó malestar a una de nuestras accionistas, a quien posteriormente se le aclaró que de ninguna manera había dedicatoria para afectar la actividad profesional que desarrolla, sin embargo frente a este reclamo en adelante se tomaría muy en cuenta el tipo de publicidad que se podría aceptar dentro del edificio.

La culminación del año económico 2013 ha resultado para la empresa muy satisfactorio, pues a partir del mes de septiembre se abrió una nueva etapa económica con el incremento de capital y la contratación del préstamo hipotecario que permitieron dar un giro total a la economía de la empresa. Puedo informar que el 5 de diciembre se dieron por concluidos los trámites de legalización del incremento de capital, con la certificación de la Superintendencia de Compañías y la inscripción en el Registro Mercantil de los derechos en valores y porcentajes que les asiste a los señores accionista y que permitieron desde ese momento la emisión de las nuevas acciones que hoy presento para su entrega a los correspondientes acreedores. Lo alcanzado demuestra que la empresa lleva toda la documentación y proceso contable con absoluta transparencia, capaz de ser verificada en cualquier tiempo. Además del oportuno cumplimiento de obligaciones con todas las entidades de control como Superintendencia de Compañías, SRI, UAF y Municipio de Cuenca. Se llevó a efecto en la segunda semana del mes de diciembre la legalización de las escrituras del local No 3 y los parqueaderos 13 y 14 con los doctores Felipe y Fabián Ríos, previa la cancelación total de alícuotas, pago de predios y plusvalías que previamente ya estaban cancelados por parte de MEDCUENAS, quedando un remanente de $

2.000 dólares por liquidar, previo a la ejecución de obras que se tiene que realizar por efectos de filtración de agua desde la cubierta hacia el local No3, y la humedad de la pared colindante con la Clínica Santa Inés, que son evidentes y de justo reclamo. Está pendiente la transferencia de dominio únicamente los parqueaderos 10 y 11, que a pesar de estar cancelados en su totalidad su propietaria no realiza el mencionado trámite de transferencia, aspiramos en la brevedad posible la comprensión de la legítima propietaria que es una distinguida accionista. Para finalizar el año, previa reunión y coordinación con los miembros del Directorio se programó y llevó a efecto el día martes 17 de diciembre el tradicional agasajo, bingo y cena navideña con la presencia de la mayoría de los señores accionistas. De igual forma no se descuidó del agasajo a todo el personal de la empresa.

INFORME ECONOMICO

En lo económico el balance de pérdidas y ganancias del 2013 demuestra que los ingresos operacionales fueron de $ 122.950,94 (por arriendos y servicio de parqueo diario) ingresos no operacionales $ 14.162.39 (Venta de bodega, alícuotas, intereses en cuenta de ahorro y venta de controles remoto); y los Gastos $ 133.894,27 obteniéndose una utilidad de $ 3.219,06. comparativamente con los resultados obtenidos en el 2012 existe una diferencia negativa en crecimiento de producción, situación que ha preocupado permanentemente a la gerencia y a los miembros del directorio, y que se atribuyen entre otros motivos: 1.- Al incremento de la tarifa de parqueo de $1 a $ 1,20 por hora o fracción, desde el mes de enero. 2.- La aplicación de la resolución de Directorio desde el mes de julio de eliminar el descuento preferencial del 40% de la tarifa para estudiantes universitarios, médicos y visitadores a médicos de la zona. 3.- La apertura de nuevos parqueadero como el de la Av. 12 de abril y parqueadero del Hospital Santa Inés a 20 metros del ingreso a las salas de emergencia 4.- La ampliación de un sector de parqueo en la Universidad de Cuenca para los estudiantes a un costo de $ 25 el quimestre a partir del mes de septiembre; y, 5.- Fundamentalmente por la falta total de control de la EMOV sobre la proliferación de mal parqueo y uso indebido de los frentes de las veredas de las avenidas aledañas al sector médico “Santa Inés”, ante lo cual se ha insistido mediante oficios con fotos del caos vehicular al señor Alcalde de la ciudad y directivos de la EMOV y SERT y se seguirá insistiendo como un derecho que tenemos las empresas que realizamos el esfuerzo de grandes inversiones y pagos de obligaciones municipales y tributarias, en desleal competencia con los consabidos cuidadores informales. En cuanto a los gastos se puede apreciar que los mismos han sido mesurados y a pesar de que a principios de año se tuvo que realizar pagos relacionados con la construcción de una ventana para proteger la lluvias del primer nivel de parqueaderos por $1200, la auditoria externa por $1500, pagos del mantenimiento eléctrico (cambio de balastros y tubos de lámparas) de parqueaderos privados y de los diferentes niveles de los parqueaderos de propiedad de la empresa, protección del sistema de vallas y otros emergentes, aproximadamente por $ 3.000, finalmente avalúos, elaboración de minuta registro de hipoteca y registro mercantil por alrededor de $ 2.000 han sido gastos extraordinarios; recordarles también que el pago de impuestos municipales del 1.5 por 1000 sobre los activos, patentes y permisos de funcionamiento sumaron $ 3.928,40, Sin embargo a pesar de todo lo expuesto los gastos con relación al año 2012 disminuyeron en un1.88%, destacando que

un gasto fuerte y en forma mensual ha significado el pago de intereses a terceros por el valor de $ 2.979,5 Finalmente informo que la reestructuración de la deuda de la empresa que se encuentra reflejada en el Balance General haciende a $ 122.883,94 ($ 92.883.94 Banco Pichincha y $ 30.000 a terceros) habiéndose amortizado el préstamo bancario en $ 7.116,76.

Debo recordarles señores accionistas que la responsabilidad de la preparación y presentación de balances, información, documentación contable y administrativa ante las autoridades de control, es de exclusiva responsabilidad de la contadora y gerente de la empresa, quienes estamos expuestos a sanciones de tipo civil y penal según la legislación ecuatoriana.

Señores accionistas, en la carpeta de documentos administrativos y contables de la empresa correspondientes al ejercicio económico 2013 que se les hiciera llegar oportunamente antes de la presente junta General para su revisión y análisis respectivo, consta el Balance General, los Balances de Resultados y el presupuesto para el ejercicio económico 2014; de tener alguna inquietud o pregunta aclaratoria, aprovecharíamos la presencia de la Ing. Gloria Matute contadora de la empresa para que explique más ampliamente tales inquietudes.

Estoy convencido y comprometido en el presente año, previo al inicio de actividades del nuevo régimen municipal, emprender una visita a gerentes, administradores y propietarios de negocios como la Clínica Santa Inés, Consultorios Santa Inés, Torre Médica, Fybeca y demás negocios aledaños para realizar una campaña conjunta de reclamo a la caótica circulación vehicular y abuso de parqueo en zonas prohibidas, de tal manera que con seguridad alcanzaremos el objetivo deseado de incrementar el flujo vehicular en nuestro parqueadero de por lo menos en un 25% del parque automotor que actualmente utiliza nuestro servicio. Pues es fácil observar en todas las avenidas aledañas a nuestro parqueadero que la cantidad de vehículos parqueados es superior al del que existiera antes de iniciar la construcción del edificio. Como estrategias paralela para la captación de más usuarios se practicara capacitación continua a nuestro personal para brindar un excelente servicio y demostraremos la garantía de vigilancia y seguridad que se tiene al dejar sus vehículos en nuestro parqueadero a través del sistema de cámaras con las que dispone la empresa.

Expreso mi agradecimiento sincero a todos los señores accionista y en especial a los miembros del Directorio y al Presidente de la empresa que supieron aprobar mi reelección como gerente, lo cual me compromete a reafirmarles mi dinamismo y lucha permanente ante todas las autoridades pertinentes para lograr la gran consecución de la finalidad de toda empresa, el rendimiento operativo frente a una inversión de confianza.

Atentamente;

Eco. Galo Calderón C.
Cuenca, abril 16 de 2014