INFORME GENERAL Y ECONOMICO DE GERENCIA
PARA JUNTA GENERAL EXTRAORDIANRIA DE ACCIONISTAS
MEDCUENAS S.A.
Periodo enero 01 al 31 de diciembre de 2014
Cuenca, Abril 06 de 2015

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

Según lo establecen los Estatutos de la empresa y en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías, presento a vuestra consideración el informe que resume las actividades administrativas y económicas desarrolladas el periodo contable de enero 1 a diciembre 31 de 2014.

INFORME GENERAL ADMINISTRATIVO.

Ante los requerimientos, obligaciones, exigencias legales y estatutarias de los diferentes organismos de control de la empresa Medcuenas S.A. y sobre todo respetando las resoluciones y disposiciones de la Junta General y Directorio, la gerencia ha utilizado el mejor de los criterios, con delicadeza y firmeza en todos sus actos, para cumplir y hacer cumplir las actividades que ha tenido que afrontar en el presente periodo.

Ha sido satisfactorio nuevamente trabajar y contar con el apoyo de los miembros del Directorio en cada una de las sesiones programadas para el efecto, pues en cada sesión se analizó y busco las mejores alternativas de funcionamiento operativo y económico en los servicios de arrendamiento y parqueo, objetivos prioritarios y fundamentales de nuestra empresa.

Iniciamos el año 2014 con los mismos problemas de falta de control de la EMOV que permitía 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 continuó insistiendo sobre un control adecuado y la implementación del Sistema Rotativo Tarifado, se realizó propaganda en los interiores de la universidad y se consiguió el incremento de arriendos en la parte de la azotea y dos niveles bajo la misma, con valores incrementados que pasaron de $ 45 a $ 50,40 y de $ 60 a $ 65 bajo techo, y se mantuvo el costo por hora de parqueo a $ 1,20ctv. Cabe informar que para este periodo como estrategias para la captación de más usuarios, continuamos con la capacitación permanente de todo el personal, para brindar un excelente servicio a los mismos y demostrarles la garantía de vigilancia al dejar sus vehículos a través del sistema de cámaras con las que dispone la empresa y se la presenta cuando pierden los tiques, cobrándoles $ 5 por el servicio administrativo de seguridad y verificación de la propiedad de sus vehículos.

Con el incremento de sueldos del personal a partir de enero se generó cierta inconformidad por parte de los empleados más antiguos, tomando la decisión el señor Héctor Aguilar de abandonar su cargo sin previa notificación, actitud que

fue denunciada al Ministerio Laboral como abandono de trabajo y en su liquidación se reflejó una indemnización al patrono por el valor de 15 días de sueldo. Desde esa fecha se eliminó los guardias residentes y se contrató únicamente a tiempo parcial, disminuyendo gastos para la empresa. Toda la información con sus respaldos los he hecho llegar a los miembros del Directorio como un deber y obligación de parte de la gerencia. En el mes de abril se llevó acabo la Junta General con carácter de extraordinaria debido a la ausencia de nuestra auxiliar contable quien disponía de licencia de maternidad por el nacimiento de su nuevo hijo y que sin embargo supo asistir para preparar la información de económica de la empresa que está bajo su responsabilidad, frente a lo cual el señor comisario se tomó aproximadamente tres semanas en analizar toda la documentación interna contable y administrativa de la empresa para alzar el correspondiente informe que debía ser presentada como documento habilitante para el cumplimiento de obligaciones ante la Superintendencia de Compañías y que se puso a disposición delos señores accionistas.

En el mes de abril se dio cumplimiento a la resolución del Directorio en lo concerniente a la construcción de la rampa del edificio con recursos de la empresa, previo análisis y aprobación de la comisión conformada para el efecto (gerente y señor Sebastián Vásquez miembro del Directorio). El costo de la obra fue de 1.060,20 de acuerdo a la mejor cotización presentada y cuya construcción se la planifico para un día sábado de tal forma que no perturbo en lo más mínimo las actividades de los locales comerciales. Se invitó además para revisión del diseño de la rampa a la Dra. Sonia Domínguez copropietaria del edificio como parte interesada y quien había reclamado la construcción de la misma, también se dio cumplimiento con la resolución de directorio de contratar la colocación una pantalla LED, de tal forma que los usuarios puedan conocer las seguridades que brinda la empresa al dejar sus vehículos, sin embargo no se pudo terminar su instalación debido a que el software y sistema de facturación del servicio de parqueo a decir del técnico de mantenimiento estaba colapsado debido a la culminación de su tiempo de vida útil, y recomendaban el cambio inmediato, quedando la posibilidad de que una vez formateado el computador viejo podría servir como base para el servicio de video vigilancia en la pantalla LED; el sistema de facturación continuo funcionando sin mayores contratiempos pero se tomó todas las precauciones posibles frente a un fallo o suspensión del sistema de facturación. Se procedió además a realizar el trámite de renovación del permiso de funcionamiento, que no tuvo ningún contratiempo. Se tomó contacto con directivos de Radio María y propietarios de locales comerciales ubicados en los alrededores del edificio de parqueaderos para tratar sobre la problemática del mal uso de parqueo de vehículos en los dos costados de las calles y avenidas para de esa forma presionar la implementación del parqueo tarifado que tuvo su buen resultado y a partir del mes de septiembre iniciaron la señalización y socialización de uso adecuado de espacios de parqueo, en el mes de noviembre procedieron a la restauración de los letreros de parqueo tarifado y finalmente el día 19 de noviembre iniciaron el control de parqueamiento en zonas señalizadas, acontecimientos que desde luego favorecieron directamente en los intereses

económicos de nuestra empresa. Se prevé con las nuevas proyecciones económicas en base a la aplicación del sistema rotativo tarifado que los nuevos ingresos y la reducción de gastos permitan la liquidación de la deuda con el banco Pichincha a mediados del 2016 y no en el 2017 como se lo tiene contratado conjuntamente con el nuevo préstamo de $ 30.000 que fue gestionado en el banco del Pichincha para cancelar la deuda pendiente a dos señores accionista. Se analizaron proformas para la compra de un nuevo software y sistemas de facturación, y control de acceso vehicular de usuarios que a decir de los técnicos termino su tiempo de vida útil, pero no se resolvió compra alguna hasta buscar un buen ofertante que sustituya al actual ingeniero en sistemas que condiciona y no cumple regularmente con su labor de mantenimiento. Al respecto se tomaron mediadas de precaución y control interno, ordenando al personal de caja el permanente registro de tiquetes en una hoja de Excel en forma diaria, con fechas y valores de emisión a más de los reportes diarios que arroja el propio sistema.
En opinión de la gerencia sería conveniente la aprobación de la cotización presentada por el Ing. Santiago Carrión, por su gran experiencia e instalación en la mayor parte de los parqueaderos de Cuenca, y más que todo porque oferta un sistema que integra la facturación y el control de ingreso y salida de vehículos con tarjetas electrónicas que son utilizadas por accionistas y arrendatarios, en forma conjunta y no en forma separada como funciona actualmente.
En el mes de junio se tuvo sorprendentemente una inspección por parte de funcionarios de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, y se pensó que se trataba de una inspección de rutina, pero lamentablemente se trataba de un pedido particular de dos accionistas Dr. Carlos y Jorge Serrano Aguilar. Se llevó a cabo una inspección total de la documentación administrativa y contable con presencia de la contadora de la empresa, sin embargo no hubo ningún problema ya que el señor delegado de la superintendencia de compañías fue satisfecho al haber sido atendido en todos sus requerimientos y a decir del propio funcionario en un tiempo record de 12 horas. Practicada la inspección se solicitó una copia del informe de los resultados de la inspección y de la solicitud presentada por los señores accionistas para que sea analizada por los miembros del Directorio que luego de dos reuniones resolvieron llamar a Junta General Extraordinaria de accionistas para tratar tan delicado asunto, misma que fue convocada por dos ocasiones ya que en la primera convocatoria para el 9 de octubre de 2014 no hubo el cuórum reglamentario y se trató en segunda convocatoria con los accionistas asistentes. Considero que luego de la Junta Extraordinaria hay relativa calma en los ánimos de los señores accionistas, una vez que los resultados de la inspección fueron totalmente favorables para los intereses de la empresa y todos sus accionistas.
A partir del mes de septiembre y en base a las diversas gestiones realizadas por la gerencia ante la EMOV se pudo por lo menos obtener la señalización de áreas prohibidas para estacionar vehículos en las avenidas circundantes al parqueadero, lo que produjo un estacionamiento más ordenado, y como consecuencia de aquello un mayor flujo de vehículos en nuestro negocio, que se lo puede observar en los cuadros comparativos de ingresos de los años 2013-

2014 con un incremento significativo, esta situación hace renacer las expectativas favorables para el año 2015 y el cumplimiento de la proyección de pagar las deudas de la empresa hasta mediados del 2016. En lo concerniente a los préstamos de terceros, estos fueron cancelados como estaba previsto hasta el 12 de agosto con su respectiva liquidación de intereses y una carta de agradecimiento, luego de que se obtuvo el préstamo sin ningún contratiempo y con la sola garantía del Gerente. El préstamo no es hipotecario, sino como capital de trabajo a una tasa del 11.20% igual al concedido anteriormente con hipoteca y con pagos mensuales de $ 1.018,95 habiéndose ya cancelado 5 cuotas del mencionado préstamo y 15 cuotas del préstamo de $ 300.000

INFORME ECONOMICO 2014

En lo económico el balance de pérdidas y ganancias del periodo 2014 demuestra que los ingresos operacionales fueron de $ 120.065.88 (por arriendos y servicio de parqueo diario) ingresos no operacionales $ 797.57 (Cobro por Perdidas de Tickets, alícuotas, intereses en cuenta de ahorro y venta de controles remoto); y los Gastos $ 108.083,26 obteniéndose una utilidad de $ 12,780.18; comparativamente con los resultados obtenidos en el 2013 existe una diferencia positiva en las utilidades obtenidas en este periodo por un monto de $9.561,12 y que se atribuyen entre otros motivos: 1.- A la disminución del pago de intereses a terceros de $30.719.71 a $ 3.286,61. 2.- Por las depreciaciones aplicada de acuerdo a las actuales normativas contables, que para este periodo contable representaron $ 7657.99 y en el año 2013 fueron de $14.023,44; En cuanto a los gastos se puede apreciar que los mismos han sido mesurados y a pesar de que a mediados del año se tuvo que realizar la construcción de una vereda para personas con discapacidad la misma que es exigida según las leyes para los edificios por $1.060,20, así como el mantenimiento del software del parqueadero y del sistema de arrendatarios, dándoles a conocer que también el pago de impuestos municipales del 1.5 por 1000 sobre los activos, patentes y permisos de funcionamiento es muy representativo que llega a la cantidad de $ 4.800,75, Sin embargo, a pesar de todo lo expuesto los gastos con relación al año 2013 disminuyeron en un porcentaje de 19.28%, Finalmente informo que la reestructuración de la deuda de la empresa que se encuentra reflejada en el Balance General haciende a $ 89.494,03 ($ 62.360,56 Banco Pichincha préstamo de $100.000,00 y $27.133,47 del préstamo de $30.000,00) habiéndose cancelado los préstamos bancarios por un valor de $ 33.389,21. En el presente periodo se obtuvo una devolución de $ 790 por concepto de depósito judicial, en base al reclamo de devolución del anticipo de impuesto del año 2011 que lo negó el SRI.

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 2014 que se les entrega en 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 2015; 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.

Expreso mi agradecimiento sincero a todos los señores accionista y en especial a los miembros del Directorio, al Presidente de la empresa, a la ingeniera Gloria Matute contadora con quien supimos demostrar el buen manejo y transparencia de la información que contienen los documentos contables en la inspección Inesperada de funcionarios de la Superintendencia de Compañías y al personal de la empresa, por sus valiosas servicios prestados que han respaldado y fortalecido la gestión de la gerencia y me comprometen a trabajar con sensatez y profesionalismo para alcanzar los objetivos de la empresa que se traducen en el rendimiento operativo frente a una inversión de confianza de los señores accionistas.

Atentamente;

Eco. Galo Calderón C.
GERENTE