

**JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA "CENCOBA CENTRO DE  
CONVENCIONES BAGUANCHI CIA. LTDA."**

**ACTA DE JUNTA GENERAL N° 002 - 2012**

Siendo las nueve horas quince minutos del martes veinticuatro de enero de dos mil doce, previa convocatoria y de conformidad con el Art. 14 del Estatuto de la compañía, en las ciudades de Cuenca y Quito y mediados por tecnologías de información se reúne la Junta General de Accionistas de la Compañía Centro de Convenciones Baguanchi Cia. Ltda. A través de videoconferencia. Con la participación de P. Javier Herrán, P. Jorge Molina, Dr. Edgar Loyola, Sr. Juan Fernando Paredes. Invitado: P. Alfredo Espinoza.

Dr. Edgar Loyola,

Agradece la participación de los socios que integran la Junta General de CENCOBA, indica que se ha remitido la convocatoria cumpliendo los requisitos y dentro de los términos que concede la Ley, adjuntado los archivos siguientes:

- Balance de Resultados.
- Balance General.
- Informe y propuesta.
- Pronunciamiento de los miembros del Directorio, ámbito financiero y legal.

Se aprueba el orden del día:

1. Constatación de Quórum
2. Aprobación de Cuentas Balances e informes
3. Varios

**1. CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM.**

Participan el P. Javier Herrán, representante de la Universidad Politécnica Salesiana y Comunidad Salesiana de Yanuncay; y P. Jorge Molina, Procurador de la Sociedad Salesiana del Ecuador, se constata el quórum requerido para la presente sesión.

Antes de tratar el segundo se mociona tratar punto del orden del día se considera importante comentar la exigencia legal de aplicar las normas NIFF en la compañía.

**Incorporación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Dr. Edgar Loyola,

Este es una propuesta establecida por el directorio para responder a las exigencias de Ley, en cuanto a la implementación de las normas contables internacionales. Estos informes económicos pueden ser leídos en cualquier país en función de la codificación estándar establecida.

Los informes y balances no responden actualmente a las NIIF sino al proceso consuetudinario, pero desde este año (2012) se ejecutarán en esta compañía.

Sr. Juan Fernando Paredes,

Es un requisito que la Superintendencia de Compañías dispone para que las normas NIFF se ejecuten en el tema contable en la compañía CENCOBA.

P. Javier Herrán,

Sugiere la aprobación de este tema considerando que es una obligación dar respuesta a la Ley.

Los accionistas de: Universidad Politécnica Salesiana; Comunidad de Yanuncay; y Sociedad Salesiana en el Ecuador; dan respuesta positiva para aplicar las normas.

La Junta General de Accionistas, al respecto resuelve:

**RESOLUCIÓN 001-02-2012-1-24: Aprobar la incorporación de las normas NIFF para la elaboración de los informes económicos en la Compañía Centro de Convenciones Baguanchi Cía. Ltda., a partir del presente año.**

Para la capacitación y formación del personal que maneja el sistema contable de la compañía, se ha firmado un convenio con una empresa para dar respuesta a este tema.

## **2. APROBACIÓN DE CUENTAS, BALANCES E INFORMES.**

Sr. Juan Fernando Paredes,

Visto el informe de resultados y el saldo, considera pertinente plantear la siguiente justificación.

### **SUELDOS**

La lógica y práctica que se maneja en un hotel calificado como de primera u hostería de lujo, es que el número de personas de servicio equivalga al 75% en cuanto a las habitaciones. Actualmente CENCOBA está por debajo de los estándares requeridos.

P. Javier Herrán,

Indica que cuando se conocen los indicadores generales, debemos conocer los porcentajes de sueldos y el gasto en producción alimentación y bebida.

Para ellos solicita que se clarifiquen los indicadores generales para el informe general

- GASTOS GENERALES EN SUELDOS Y SALARIOS CONTRA INGRESOS.
- GASTOS GENERALES PRODUCCIÓN ALIMENTACIÓN Y BEBIDA.
- GASTOS GENERALES EN MANTENIMIENTO CONTRA INGRESOS.
- ETC.

Esta información debe estar elaborada y poniendo como referencia a las empresas que brindan estos servicios, de tal manera que nos permita medir el avance en función de los parámetros generales.

Sr. Juan Fernando,

La normativa turística indica que cuando hay que cumplir un estándar, en nuestro caso deberíamos tener un número de camareras en función de nuestras habitaciones.

P. Javier Herrán

En este caso, algunos de esos bloques pueden quedar como uso exclusivo de la Universidad, para no tener que hacer cálculo sobre una estructura que no está utilizada. Hay que considerar que tenemos una sobreoferta de habitaciones y si queremos cumplir la normativa hotelera y sin usarlas tendremos una demanda de personal sin trabajo.

Sr. Juan Fernando Paredes,

Se puede trabajar sin problemas en los próximos meses con el personal permanente y contratando personal eventual para dar respuesta a los requerimientos de servicios.

En la actualidad hay una cuenta de gastos de mantenimiento de instalaciones que representa 10.900,00 USD.

Además debemos considerar que como CENCOBA se asumieron empleados de la Universidad que los asumieron para el presupuesto.

Sr. Juan Fernando Paredes,

#### POLITICA DE COBROS

En cuanto a la consulta del P. Jorge Molina sobre las situaciones de cobro a los servicios, no se tiene mayores problemas para los cobros y en el presente informe se visualiza un valor alto de cobro pero solamente son 4 empresas de las cuales el Consejo Provincial que demoró el pago aproximadamente 8 meses, ya pagó.

Actualmente se tiene clara la política y el proceso de negociación con los usuarios.

#### PERSPECTIVA DE DEMANDA

Sobre la perspectiva de demanda, el objetivo para el próximo año es ser el CENTRO DE CONVENCIONES Y HOSTERIA número 1 del Azuay, se ha puesto una meta de crecimiento de 20% para el año también por los recursos que se invierten en el tema promocional. Baguanchi tiende a ser uno de los centros más importantes y se puede llegar hasta un 35% de crecimiento.

Indica que en este tema se realizó un evento promocional para inauguración de una casa abierta con una buena aceptación y se han cerrado negocios por 19 mil dólares que se paga el evento. De otra manera a través de revistas y medios, el costo es mucho más alto. No se puede ser más agresivo por los recursos limitados.

De lo invertido hasta el momento en la compañía, se ha ahorrado y se intervino en áreas no previstas, y ese presupuesto está dentro de la cantidad entregada por el P. Javier Herrán.

P. Javier Herrán,

La política inicial no ha cambiado, el centro tiene que ser conocido en la medida que crece y no habrá agresividad en la promoción, esto con la finalidad de eliminar la mala costumbre de la utilización anterior con costos muy bajos, se ha utilizado este centro como un centro de servicios que se entendía por muchos usuarios como una obligación que los Salesianos tenían que ofrecer a muchos grupos.

Este centro sigue con la posibilidad de venta por no ser una prioridad para los salesianos ni para la Universidad, lo que se requiere es generar facturación para que no sea un espacio dependiente de la Universidad.

Muchos pensaron que los salesianos han vendido y otros entienden cual es el actual concepto, pero en esa ambigüedad tienen que comprender que es una propuesta comercial y si hay grupos van y negocian por el volumen.

Se ha mejorado mucho en varios temas, en cuanto al acceso físico se ha mejorado mucho, ha aumentado las urbanizaciones vecinas y se cree que el crecimiento puede ser paulatino, y para ser una propuesta de venta tiene que ser un negocio en marcha.

P. Jorge Molina,

Debe estar claro y se debe tener presente esta perspectiva de venta, porque no es política salesiana tener una hostería de 5 estrellas.

P. Alfredo Espinoza,

Sugiere que no hay que perder la perspectiva de oferta de servicios a nivel de gobierno, ministerios; para ello habrá que tocar muchas puertas de funcionarios que tienen conexión con los salesianos y se puede presentar una oferta y difusión para que conozcan y que la publicidad se realice a través del Centro Gráfico Salesiano de Cuenca.

P. Javier Herrán,

En algún momento se pensaba en un lugar de celebraciones sacramentales a determinados grupos sociales. Pero el Señor Arzobispo indicó que los párrocos han llegado a un acuerdo para que los sacramentos se realicen en las parroquias. En este tema se puede negociar con los usuarios para que los Párrocos vayan allá a celebrar.

El asunto de los cristianos divorciados evidentemente celebran los matrimonios civiles y les gustaría celebrarlo con una ceremonia religiosa, pero para motivar eso habría que crear una especie de movimiento que atiende como un servicio de espiritualidad y conversa, se les puede ofrecer la recepción y la contraparte.

Habría que ver si uno de los movimientos, se anima a hacer este apostolado que sea lo más laico posible, habrán comentarios pero los Salesianos no entran ahí sino CENCOBA siendo una carta blanca que se entrega a la Gerencia.

P. Jorge Molina

Consulta sobre los contratos del personal eventual.

Sr. Juan Fernando Paredes,

En el tema contractual se divide:

- Personal permanente de la compañía.
- En el tema del personal eventual, ha mantenido una conversación con el Ministro de Turismo y se ha presentado esa inquietud que es un problema serio y que posiblemente se trate en la Asamblea Nacional. Actualmente se contrata con una empresa que factura a la compañía por ese servicio, siendo un problema de todo el sector hotelero.

P. Alfredo Espinoza,

El Viceministro de Turismo es un contacto por ser conocido personal, en caso de haber situaciones particulares se puede consultar con el.

Juan Fernando

CENCOBA se quiere vincular a la comunidad, en los temas sociales se puede vincular con los comedores de los chicos de la calle.

La Junta General de Accionistas, resuelve:

**RESOLUCIÓN 002-02-2012-1-24: Aprobar los informes económicos correspondientes al ejercicio del año 2011 y tramitar de acuerdo a las exigencias de Ley.**

### 3. Varios

#### - INFORME DEL PRESIDENTE.

Está claro el objeto de la compañía, el directorio ha velado por el cumplimiento de estos objetivos.

Para ello ha preparado una presentación que hace referencia a la presentación gráfica del funcionamiento del Directorio. Para integrar el directorio se requirió de personal vinculado a la Universidad que permita guardar los objetivos para los que ha sido conformada la compañía y encargado para el cumplimiento como presidente.

También se han definido las facultades de la Junta General, sus deberes y atribuciones constantes en el Estatuto.

Posterior al levantamiento de inventario realizado en la compañía, Juan Fernando tiene listo una serie de elementos y artículos que no tienen sentido de que se encuentren en el centro, se solicita el criterio para que salgan esos artículos de Baguanchi.

La Junta General de Accionistas, resuelve:

**RESOLUCIÓN 002-02-2012-1-24: Autorizar al P. Javier Herrán para que decida el destino de los artículos que el Gerente ha determinado que no son útiles para la Compañía Centro de Convenciones Baguanchi Cia. Ltda.**

Siendo las diez horas treinta y dos minutos se declara concluida la presente sesión.

Javier Herrán Gómez, sdb  
ACCIONISTA

P. Jorge Molina, sdb  
ACCIONISTA

Dr. Edgar Loyola  
PRESIDENTE

Sr. Juan Fernando Paredes  
GERENTE