

VACACIONES
DEL
PACÍFICO

VACACIONES DEL PACÍFICO S. A.
VADEPAC S. A.

Quito, 24 de abril de 2007

Señores

ACCIONISTAS DE VACACIONES DEL PACÍFICO, S. A.

Presente.-

En cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos. 279, numeral 4 y 291 de la vigente Ley de Compañías y lo preceptuado en el Artículo Vigésimo Sexto, literal d) de los Estatutos de VADEPAC S.A., cumpla con el deber de *poner en consideración de ustedes el informe* que, en mi calidad de Comisario de la empresa, me corresponde.

ANTECEDENTES.-

El 27 de octubre del año 2004, se constituye legalmente, ante el Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito, la compañía VACACIONES DEL PACÍFICO S.A. Su vida jurídica empieza con su inscripción en el Registro Mercantil con el número 0007, del tomo 136, según repertorio N° 00033. Dentro de un amplio objeto social se encuentran las actividades de administración, manejo y promoción de actividades turísticas o de alojamiento con fines vacacionales, pudiendo celebrar para el efecto alianzas o adquirir bienes muebles o inmuebles para este fin.

En cumplimiento de este objeto, VADEPAC S.A., celebró con la Corporación Financiera Nacional un contrato de Arrendamiento Mercantil con opción de compra, el 19 de septiembre del 2005. La materia de este contrato eran las edificaciones e instalaciones del Club Resort del Pacífico ubicado en la parroquia Tonsura, Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas. Este complejo vacacional es de propiedad de la CFN por remate al entonces propietario y deudor hipotecario señor Alirio Cárdenas. El valor pactado para el arrendamiento es de US \$ 1'637.237,38, que, más los correspondientes intereses calculados a la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador, llega a un monto de US \$ 2'666.428,57, pagaderos a 10 años plazo mediante dividendos mensuales de US \$ 22.400,16; estableciéndose un valor residual de US \$ 476.147,96 a cuyo pago el Club pasará a ser propiedad de VADEPAC y, consiguientemente, de sus accionistas.

En virtud de los antecedentes expuestos, el Club del Pacífico ha venido siendo utilizado por sus 156 socios que optaron por adquirir las 1.100 acciones, de UN DOLAR cada una, que componen el Capital Social de la compañía. La administración está a cargo de los señores Hassan Beedach y Denis Durán, nombrados por la Junta General de Accionistas para las funciones de Presidente y Gerente General, respectivamente, quienes ahora presentan a su

consideración los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2006.

OPINIÓN.-

Luego de la revisión de los libros sociales, de haber efectuado pruebas selectivas de los registros contables, de entrevistas con algunos funcionarios, y otros procedimientos usuales en estos casos, considero contar con los elementos de juicio suficientes para emitir mi opinión profesional sobre la marcha financiera de la compañía.

En consecuencia, considero que el Balance General de VADEPAC S.A. al 31 de diciembre de 2006 y el Estado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al año terminado en esa fecha, preparados por la Administración reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa a esa fecha y el resultado de sus operaciones llevadas a cabo durante el año 2006. Dichos documentos están sustentados en los registros contables llevados de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación en el Ecuador y la normativa dictada por las autoridades correspondientes.

CONTROL INTERNO.-

La idiosincrasia propia de las operaciones, que se hallan divididas entre el Club, ubicado en Esmeraldas y las oficinas administrativas localizadas en Quito, presentan una especial complejidad para un adecuado control, no obstante las frecuentes visitas a las instalaciones del Club por parte de los administradores, especialmente del Gerente General, el sistema contable computarizado, los sistemas de facturación de ventas, el control de inventarios y más medidas de control interno proporcionan una razonable protección de los activos institucionales, los mismos que están cubiertos por seguros cuando el caso lo amerita. La poca holgura económica que afecta a la compañía impide disponer del personal suficiente para que haya una óptima división de funciones.

Para mejorar ciertas operaciones ayudaría disponer de algunos reglamentos escritos, por ejemplo para el manejo de anticipos de sueldos y préstamos a los empleados, de manera que, salvo el caso de emergencias comprobadas, no se haga una nueva entrega de dinero mientras no hayan sido canceladas las anteriores.

OBSERVACIONES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

En anexo, presentamos a su consideración el Balance General al 31 de diciembre tanto del año 2005 como del año 2006. Igual cosa hacemos con el Estado de Pérdidas y Ganancias para los dos años. No pretendemos, en esta ocasión, hacer un análisis pormenorizado de índices verticales y horizontales que, el ilustrado conocimiento de los señores accionistas, lo podrá realizar personalmente; sin embargo trataremos de hacer algunas observaciones que consideramos útiles.

BALANCE GENERAL.-

- 1.- En el año 2006 los activos corrientes han disminuido en un 27% respecto del año 2005, y esto básicamente por la disminución de la liquidez, que ha sido uno de los inconvenientes permanentes.
- 2.- El rubro de Cuentas por Cobrar a Clientes constituye precisamente la causa principal de la falta de liquidez arriba anotada. Convendría idear políticas de motivación e incentivos para que los socios cobren conciencia de la necesidad de mantenerse al día en sus obligaciones.
- 3.- Vale la pena notar el incremento significativo que han tenido los Activos Fijos por la adquisición y renovación de implementos y menaje para brindar mejores comodidades a los socios en sus vacaciones.
- 4.- El Pasivo Corriente también ha sufrido un importante incremento respecto de los valores del año 2005. Esto también es consecuencia de la falta de liquidez que retrasa los pagos oportunos de las obligaciones. Esta iliquidez se confirma también por la relación Activo Corriente / Pasivo Corriente. Este índice nos indica que para cada dólar de deuda apenas se dispone de 45 centavos para pagarla.
- 5.- Rubro que debe traernos a seria reflexión es la pérdida acumulada que arroja el Balance del 2006. Sobre la pérdida de US \$ 13.261,42 que arrojó el 2005, en el año 2006 hubo una pérdida de US \$ 80.635,79, lo que da una pérdida acumulada de US \$ 93.897,21. Es urgente buscar y arbitrar medidas eficaces para salir de esta difícil situación. Se debería pensar seriamente en la comercialización de membresías de ocupación en las semanas no utilizadas por los socios y en la oferta del club para eventos empresariales. Para la comercialización y promoción podría pensarse en un concurso de ofertas entre empresas especializadas en mercadeo.
- 6.- Creo que es el momento de pensar en un aumento de capital, para lo cual habría que empezar por pagar la totalidad del capital autorizado que es de US \$ 2.200, sin que este pago signifique aumento del derecho de ocupación, pues nos quedaríamos sin semanas para la venta. Completado el capital autorizado, podría pensarse en un aumento de capital, previos los trámites legales correspondientes, respetando el derecho de preferencia que asiste a los actuales accionistas, podría abrirse la posibilidad a terceros en caso de no cubrirse en su totalidad el aumento por parte de los actuales socios.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.-

- 1.- Los ingresos obtenidos en el año 2006 alcanzaron los US \$ 543.170,19, de los cuales casi el 98% proviene de los rubros de hospedaje y alimentación. Los costos hoteleros ascienden a US \$ 127.285.86, es decir que los costos representan el 23.43% de los ingresos, consiguientemente la utilidad que arrojó la operación hotelera en el 2006 fue de US \$ 415.884.33; valor que parecería muy razonable.

2.- No obstante que la operación hotelera da un buen rendimiento. Los gastos administrativos consumen US \$ 191.690,23 de esa utilidad, quedando US \$ 224.194,10 para atender el pago de impuestos, contribuciones, intereses y comisiones por US \$ 23.143,49, quedando un saldo de US \$ 201.050,61, para cubrir las cuotas del leasing que ascendieron en el 2006 a US \$ 281.686,40, generando la pérdida del año por US \$ 80.635,79.

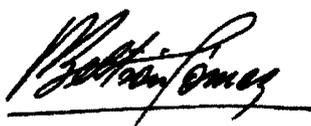
3.- Es necesario recordar que en enero de 2006 fue necesario pagar a la CFN los dividendos por octubre, noviembre y diciembre de 2005, pues se había obtenido un período de gracia de tres meses en que solo se debía pagar los intereses.

4.- A pesar de las penurias pasadas durante el año 2006, es necesario poner de relieve que las cuotas a la Corporación Financiera Nacional han venido siendo pagadas puntualmente, lo que representa que VADEPAC se hace acreedor, por este motivo, a un descuento de US \$ 3.898,70 por cada pago puntual, que se aplicará al final del período de arrendamiento.

CONCLUSIÓN.-

No podría terminar este informe sin consignar mis sinceros agradecimientos al señor Gerente General Arq. Denis Durán, al señor Contador CPA Galo Montenegro y a todo el personal del Departamento de Contabilidad, en especial a la Sra. Edith Vizcaíno. Su valiosa colaboración y ayuda han permitido la realización de este trabajo.

Finalmente, mi agradecimiento también a ustedes, señores accionistas, por la gentil atención que se han servido prestarme.



**Econ. Patricio Beltrán Gómez,
COMISARIO.**