

INFORME DE GERENCIA 2012

En enero y en consideración a las circunstancias de la compañía se determina como el momento oportuno para realizar el aumento de capital, situación ésta la más importante acontecida en el año; para llegar a la decisión final se realizan 5 juntas extraordinarias en las que se trata el tema del aumento de capital, situación que fue decidida debido a que en el año 2011 se presenta la falta de aportes de los accionistas que auspician los juicios de cuentas en contra de la compañía; esto trae como consecuencia que los aportes empiecen a bajar de manera considerable, para el proceso de incremento de capital se contrata los servicios profesionales del abogado societario Dr. Santiago Ávila quien nos ha asesorado sobre el tema.

En este proceso deben ser considerados todos los accionistas que constan en el listado de la Superintendencia de Compañías, (al momento 170 accionistas), y la Junta General con fecha 16 de febrero del 2012 resolvió Aumentar el capital suscrito y pagado de VADEPAC S:A en la suma de \$1'381.336 dólares de los estados unidos de américa con lo que el capital suscrito alcanza la suma de 1'381.336 acciones nominativas y ordinarias de un dólar de los estados unidos de américa de valor nominal cada una. El aumento de capital se pagará mediante compensación de créditos y mediante el pago de dinero en efectivo, el pago del aumento de capital se efectuara, dentro de los 60 días a la fecha de suscripción de capital. Para que la aportación se mantenga en el porcentaje de cada uno de las acciones de la compañía había que aportar 5022 dólares en efectivo o numerario por cada paquete accionario; además había que decidir sobre el destino de las 132 acciones que se encontraban en poder de la compañía, y que los socios decidieron no vender a terceros, para evitar posibles conflictos hasta que el hotel este pagado en su totalidad a la CFN. Ésta decisión se la tomó en Junta General del 16 de febrero 2012; cuando existía un saldo por pagar a esa fecha de \$60.000 dólares. Por circunstancias que se explican a continuación este proceso se ha desarrollado por etapas, la primera en la que algunos socios empezaron a realizar el aporte para el aumento de capital inmediatamente, valores con los cuales se empezó a hacer aportes a la CFN, aliviando de alguna manera la relación prestataria con dicha institución, ya que teníamos atrasos a los pagos, a inicios de año; la segunda etapa se marca cuando en abril la Junta General dispone a la Gerencia, que realice las gestiones pertinentes a fin de solicitar un préstamo al Banco Proamérica, por un monto suficiente para poder cancelar la totalidad de la deuda con la CFN, estos trámites se realizan hasta el mes de julio, fecha en la que se retoma el aumento de capital y se resuelve limitar el tiempo de aportaciones de capital para futura capitalización hasta el 28 de diciembre del 2012. Los valores recaudados en relación a la capitalización se resume de la siguiente manera:

El monto aproximado a capitalizar es de: **\$ 801.940,73 USD**, compuesto así:

\$490.223.83 USAD: en numerario, y con cruce de cuentas para aumento de capital.

\$283.262.46 USAD por los terrenos propiedad de la Cia.

\$ 28.454.44 Capitalización por pérdidas

Se pagó a Proveedores de cuentas totalmente atrasadas, mediante el cruce de cuentas para aumento de capital por 45.200

Los que han aportado han sido 87 paquetes accionarios de los 130 aportantes aproximadamente

El aumento de capital también se realiza, con la finalidad de legalizar la capitalización futura de los terrenos, como consta en los balances, a la vez esto sirve para sincerar los aportes de los accionistas, ya

que al finalizar el pago de la CFN todos los accionistas que están al día y los morosos tendrían el mismo derecho accionario sobre el bien.

Se han realizado depósitos a la CFN incluido iva total 474.136.07 como consta en la facturación de la misma, tenemos un abono aproximado hasta diciembre del 2013.

A la fecha se ha cancelado el equivalente a 99 cuotas mensuales de las 120 pactadas en el contrato de arrendamiento, faltando por pagar 21 cuotas, con un valor de 430.000 dólares, incluido el IVA, de un monto total de 2'377.000 dólares aproximadamente.

Para hacer los abonos con la CFN tuvimos discrepancias en el manejo de las misma, situación que nos motivó a consultar a la Super Intendencia de Bancos la aplicación de los abonos al leasing, hasta el momento no tenemos respuesta de esta institución.

Por lo que tuvimos que buscar ayuda de nuestros socios para que nos aclaren esta circunstancia ya que el manejo de la misma es un crédito no usual para la CFN

JUICIOS

El juicio de Cuentas y las acciones judiciales iniciadas por un minúsculo grupo de accionistas, sigue su curso, habiéndose realizado las confesiones judiciales el 3 de octubre de 2012, por parte de Hassan Beedach como Presidente y Dennis Duran como ex Gerente de Vadepac, al respecto el Abogado Dr. Marcelo Ron que fuera contratado para el efecto, realiza las acciones del caso para, ojala terminar con este inconveniente.

En cuanto al Juicio penal que la Junta determinó y autorizó para que la compañía por intermedio de sus directivos iniciara en contra de los 6 accionistas que impulsan el juicio de cuentas y las diversas acciones legales que tanto han molestado, debo informar que está en curso y al momento se está solicitando la versión de los denunciados, es decir se encuentra en proceso de indagaciones, para determinar la existencia del delito, por lo que el juicio está en marcha.

En enero del 2010, estando de administrador del Hotel el accionista señor Gabriel Robalino, realizó un despido intempestivo a un empleado de apellido Ramírez, quien por esta acción había iniciado acciones legales presentando demanda por un monto de 2.500,00 dólares, habiendo trabajado tan solo dos meses, pues después de 3 años de juicio, el fallo del juez fue que la compañía debía pagar una indemnización de 1.217,30 dólares, valores que fueron debitados directamente, por disposición judicial de nuestra cuenta corriente del banco pichincha.

PERSONAL

El 20 de enero del 2012 se hicieron inspecciones por parte de los organismos de control a todos los hoteles de la zona de Tonsupa, como resultado de la misma el hotel fue clausurado, medida que gracias a las acciones emprendidas, por la gerencia, duró tan solo 4 horas aproximadamente, el motivo de la clausura fue por que encontraron almohadas viejas en las habitaciones, (cuando la gerencia había adquirido en días anteriores almohadas y existía en el hotel una caja de almohada para reposición); Un paquete de SUPAN que se encontraba caducado y estaba en la cocina, los refrigeradores en mal estado, y algunas otras observaciones de orden administrativo, por lo que tome la decisión de despedir al señor ALEJANDRO JIMENEZ, administrador en ese entonces del Hotel, para lo cual solicité el desahucio por intermedio de la Inspectoría de Trabajo de Esmeraldas, pero luego de 2 meses de proceso la Abogada Gina Salazar Moreno inspectora de Trabajo de Esmeraldas finalizó el proceso a favor del trabajador con el dictamen que literalmente dice "no existe pruebas de perjuicios, de clausuras de caducidades, de bienes en mal estado"; esta acción, a más de que el señor Jiménez no colaboraba para nada en los proyectos que la Gerencia ha venido impulsando, determino que tome la decisión de despedirlo, ya que tengo que cuidar

D. Jimenez

de los bienes del hotel y de los intereses de todos ustedes los señores accionistas, decidí no seguir ningún juicio civil ya que en caso de que pierda el juicio que era lo más probable había que pagar todo el tiempo que este trabajador hubiese estado sin trabajo. Me pareció injusto pero aprendí que en los juicios laborales los patronos tienen todas las de perder.

Desde el despido de Alejandro Jiménez, han habido dos administradores, el señor Ariel Castro, que trabajó con nosotros por un tiempo de 1 mes sin embargo del poco tiempo, su aporte fue valioso porque ayudó en el proceso de cambio de administrador, por razones de índole personal tuvo que retirarse, luego colaboró con nosotros el señor Gino Cobó, quien de igual manera luego de 9 meses se retiró por razones de índole personal, desde octubre nos colabora como administrador el señor Germán Angulo socio de VADEPAC, con quien se viene realizando un eficiente trabajo.

El número de personal se mantiene desde el año 2011, debido a que no se puede trabajar con menos de 15 personas en el hotel, los días de lunes a jueves se labora tan solo con 5 empleados, prácticamente 1 por área y el fin de semana con la totalidad debido a la demanda de usuarios; en quito mantenemos los 4 trabajadores, incluido mi persona.

MANTENIMIENTO

Siempre he comentado que este es el rubro más alto dentro del presupuesto de la compañía, luego de la cuota para el pago de la CFN, para el mantenimiento del hotel se cuenta con la valiosa ayuda de algunos socios, quienes contribuyen para este fin en diferentes áreas, que más adelante mencionare.

Los equipos de aire acondicionado se han convertido en un problema, el paso de los años está haciendo efecto y se presentan desperfectos continuamente, el pensar en cambiar por completo un equipo, cuesta aproximadamente 1.200,00 dólares y las reparaciones incluido el mantenimiento mensual, es aproximadamente de 400 dólares por todos.

Pinturas fachadas

Las fachadas son las que más trabajo demanda para mantener, por el temporal y el excremento de los murciélagos, la caneca de pintura tiene un valor de 100 dólares aproximadamente.

Pintura interior se está reemplazando la pintura de colores por el tono beige o blanco para bajar costos, ya que la pintura de color tiene mayor costo.

El cambio y mantenimiento de los techos de paja, es complicado dentro del rubro que tenemos de mantenimiento, ya que la hoja de palma debe ser cosechada con luna creciente para que no se pudra, y se le debe dar un proceso especial, lo que hace que en Atacames exista pocas personas que realizan este trabajo, en fin, es bastante caro la mano de obra y readecuación, para tener una idea un bohío de la playa de las mesas pequeñas cuesta aproximadamente 300,00 dólares.

Tenemos la Cisterna que es recubierta con baldosa, tratamos de llenarla con agua potable que brinda la Empresa pública, pero lamentablemente solo tenemos el servicio una sola vez cada 15 días y reducido a pocas horas, lo cual no es suficiente para mantener permanentemente atendida nuestra demanda, en días anteriores tuvimos una reunión con la empresa de Agua Potable de Esmeraldas y nos confirman que para diciembre de este año todo el sector de las playas hasta Súa desde la ciudad de Esmeraldas tendrían agua potable; mientras tanto seguimos haciendo uso del agua de pozo, lo cual nos representa gastos extras debido al consumo eléctrico mantenimiento y reposición de las bombas.

D. Casas

Calentador de agua

Actualmente se encuentra un tanque en reparación, por lo que estamos funcionando solo con uno, el sistema de calentamiento de agua funciona con calefones a gas y muy próximamente debemos cambiar los tanques pequeños a tanques industriales, los cuales tienen un costo de 45 dólares c/u.

Cambio de oficinas Quito

En agosto se dio el cambio de oficinas, actualmente nos encontramos en el edificio MOKAI, las ventajas son la sala de reuniones que no tiene costo, parqueadero para clientes, con un valor de arrendamiento similar a la oficina anterior, esto es 400,00 dólares mensuales.

Herramientas, repuestos

Las herramientas tienen una rotación importante, debido al óxido y el mofo que se presenta por el ambiente salitre y la humedad de la región costanera; maquinarias como la moto guadaña, soldadora, taladros, moladoras, etc. tienen un alto costo de mantenimiento, por lo indicado, a más del trabajo forzado que se somete a las mismas

EVENTOS

El trabajo de cotizar eventos a principios de año, dio sus frutos, además esto se ha podido conseguir con la colaboración de los nuevos administradores, ya que teníamos problemas con el señor Alejandro Jiménez y Marco Ortiz, por la poca colaboración, es así que tuvimos graves problemas con un evento, con una empresa llamada NCH, quienes se quejaron del mal servicio, de las instalaciones, y otras cosas, esto motivo que pusieran una queja en la Defensoría del Pueblo, la misma que luego de algunas reuniones mantenidas con los abogados de la empresa, se concretó un acuerdo que consiste en la devolución de 750,00 dólares y uso de hotelería para 17 personas por 2 noches, situación que culminó en abril del 2013

A finales de año y en estos meses se nos ha presentado eventos que lo hemos manejado con la importancia y profesionalismo del caso, hemos contratado personal adicional para los mismos sin necesidad de que sean permanentes, esto nos ha facilitado en el trabajo, pero hemos tenido que incurrir en adquisición de cierto equipo necesario para estos casos y repercute en costos también.

Todos estos esfuerzos nos han ayudado a mejorar los ingresos económicos tanto de hotelería como de restaurant.

Las ventas por hotelería el año 2012 fue de 92.058 dólares

Por restaurant 66.772 dólares

Bar de playa 3.335 dólares.

Estos ingresos podrían mejorar, pero lamentablemente, incluso la mayoría de los socios prefieren comer en otros lados y no hacen uso del restaurant y del bar, la facturación presentada del restaurant y del bar es gracias a los usuarios de las viviendas y de los hoteles vecinos, que reconocen que el servicio que se está brindando es bueno y nos prefieren.

Al momento los artículos consistentes en sábanas, toallas, vajilla, sambovares, tazas, platos, cubiertos, se están comprando y reponiendo, pero de la misma marca, color y código para que exista igualdad en estos artículos y no exista vajillas de diferentes tipos, he decidido comprar hasta 150 juegos de cada plato para ofrecer los eventos que al momento se han contratado, y que estamos publicitando, ofreciendo un servicio de calidad.

Adicional hemos potencializado el servicio del internet que actualmente cubre las áreas de recepción, restaurant y en ciertos sectores de la piscina, también se modernizó el sistema informático del servicio de

Adrian

reservas y archivo de toda la información individual de cada socio en relación al uso del Hotel, ya que esa información se la manejaba y mantenía en una hoja de Excel, que si bien es cierto ayudaba mucho al inicio de la compañía ahora es importantísimo tener actualidad y continuidad de la información, para que cualquier persona que administre la compañía, tenga la información de primera mano.

PROPUESTA

Como Gerente General de la Compañía me parece imprescindible salir de la CFN para poder trabajar para el futuro de la compañía.

Como opciones para lograr esta meta, pienso que se debe acceder a un préstamo bancario para liquidar el leasing, el mismo que se financiaría con las aportaciones de los accionistas, la venta hotelera, venta de membresías de por vida con el ingreso de más socios para mejorar los ingresos.

Como resultado del trabajo de promoción que se realiza del hotel, se está manteniendo conversaciones con una empresa Coreana dedicada al negocio del petróleo, la oferta consiste en el uso del hotel por 1 año, para 150 personas por un valor de 20 dólares cada uno; este contrato nos ayudaría a liquidar el préstamo hipotecario que se propone, o cualquier situación financiera que la compañía tuviere, además que al final existirían los suficientes recursos para terminado el contrato hacer una remodelación integral del hotel.

Como última opción para pagar la deuda que se mantiene con la Corporación Financiera Nacional es la de vender los terrenos y con esto liquidar la cuenta, esto sería en caso extremo y necesario.

Ahora quiero agradecer a los socios que de una u otra manera apoyan a su compañía y a su hotel especialmente al que nos ayuda con sugerencias positivas a desarrollar un mejor trabajo cada día.

Y en especial a los socios:

Ing. Jaker Vintimilla aire acondicionado y electricidad

Ing. Roberto Zurita computo, sistemas y cámaras

Sr. German Andrade reconstrucción de la playa

Sr. Miguel Andrade transporte de carga desde Quevedo con caña guadua para la remodelación de la playa

Sra. Wania Noboa por su ayuda en el avalúo de los terrenos

Sra. Desiré Castro por su apoyo en la Defensoría del Pueblo caso NCH.

Dr. Guido Orrico con su apoyo en la elaboración de las tablas de amortización para los abonos a la CFN.

Sra. Flor María Merlo por su apoyo en la Superintendencia de Compañías

Gral. Braulio Jaramillo nos ayuda con la fumigación de las plagas del hotel.

Arq. Denis Duran con materiales, logística y personal de su compañía para asesoramientos sin costo.

Sra. Inés Bermeo con su ayuda política en Tonsupa.

Sra. Rosa Veloz por su ayuda con la publicidad para la Televisión de Santo Domingo de los Tsachilas.

S. Wania

Ing. Javier Subía por su aporte logístico con sus oficinas y apoyo en las juntas de la compañía.

Sra. Rosario Vanoni por su apoyo económico en momentos de iliquidez de la compañía.

A todos ellos mi agradecimiento especial, así como a las personas que colaboran directamente con el trabajo diario que llevamos para mantener el nivel de servicio que brindamos a ustedes los accionistas, pienso que a más de recibir nuestra remuneración, lo hacemos sintiendo que trabajamos para una empresa con un serio compromiso por surgir y fortalecerse en un campo sumamente difícil que es la hotelería en un lugar en donde la competencia desleal de un auge inmobiliario, marca un campo competitivo sumamente desigual, pero que el esfuerzo de toda esta gente hace que vaya saliendo adelante pese a todas las vicisitudes.

Muchas gracias.

