

INFORME DE GERENCIA GENERAL PERIODO ENE - DIC 2014

Estimados socios, al finalizar el año 2014 y luego de cumplir aproximadamente 9 años de existencia de nuestra compañía VADEPAC S.A., en cumplimiento de lo que establece la Ley de compañías, pongo a su conocimiento y consideración el informe de actividades correspondiente al período 01 de enero 31 de diciembre del año 2014, en los siguientes términos:

ACTIVIDADES VARIAS

El año 2014, fue particularmente especial en las actividades realizadas, esto debido a la cantidad de trámites que se debieron llevar a cabo así tenemos los SIGUIENTES TRÁMITES REALIZADOS:

PATENTE MUNICIPIO DE QUITO

Como se informó el año anterior, el municipio de Quito en reliquidación realizada por el pago de patente municipal desde el año 2009, determinó que se deberá cancelar una cantidad de 10.000, pero luego del trámite realizado durante todo el 2013 y los justificativos presentados, se concretó que el valor a pagar sea de 5.900.00 dólares por el año 2009, estos valores tan fuertes no estuvieron presupuestados y fue pagado con mi tarjeta de crédito.

PERMISOS DE OPERACIÓN

Las políticas adoptadas por el actual gobierno, han incrementado los permisos y licencias de funcionamiento de una forma abrumadora, esto ha generado que la gerencia y el personal administrativo de la empresa debamos invertir tiempo y considerables sumas de dinero, con la finalidad de tener al día los permisos de funcionamiento y no tener problemas con ninguna de las entidades de control para el funcionamiento del hotel y de la compañía. Estos permisos están pagados hasta el año 2014

PERSONAL

Consecuente con la realidad financiera de la empresa, no se ha incrementado el personal de la compañía, las funciones y trabajos se reparten entre los 22 empleados en los que se incluye el personal del hotel y el personal administrativo de la compañía.

De igual manera la política de remuneraciones del personal se ha mantenido y solamente se ha incrementado los salarios considerando el Salario Básico Unificado decretado por el ministerio de Relaciones Laborales, que es de cumplimiento obligatorio.

Para atender la demanda de servicio en temporada alta, se contrata personal para el período de la temporada.

CAPITALIZACIÓN

El proceso de entrega de aportes para la capitalización terminó el mes de agosto del 2014, dando a continuación inicio al proceso legal, luego de sortear varias dificultades se obtuvo la minuta de aumento de capital el último día laborable del mes de diciembre, para este proceso contamos con la asistencia profesional del Dr. Roberto Salgado, quien ayudo en todo el proceso de aumento de capital, inclusive absolviendo dudas e inquietudes de los mismos accionistas.

Cumpliendo el proceso establecido, se publicó en el diario la Hora y como es de conocimiento de todos, se cumplió con notificar a cada uno de los accionistas, con la finalidad de que voluntariamente participen en dicho proceso.

Cabe resaltar que a fin a la política democrática de servicio de la Compañía, me reuní con muchos accionistas para absolver dudas sobre este tema en particular.

GESTIONES PRÉSTAMO

Desde años anteriores, con el conocimiento y autorización de la Junta General, se venían realizando gestiones en diferentes entidades financieras, con la finalidad de conseguir el préstamo que permita pagar la totalidad de la obligación económica con la CFN; pues el 2014 tampoco fue la excepción, es así que se inició gestiones con el banco Amazonas, acercamiento que se realizó con la colaboración de nuestro accionista César Frixone, a quien, aprovecho para públicamente extender mi agradecimiento, lamentablemente luego de varias reuniones no tuvimos respuesta favorable a nuestro requerimiento.

Continuando en el peregrinaje por las entidades financieras, y gracias a otro de nuestros excelentes accionistas, el Sr. Guido Orrico, para quien de igual manera extiendo público agradecimiento, realizamos acercamiento con PRODUBANCO, entidad financiera que en el mes de noviembre de 2014 aprobó la concesión del crédito a nuestra compañía VADEPAC, bajo fuertes condiciones de desembolso, como la hipoteca de nuestros terrenos y la hipoteca del inmueble Hotel Club Resort del Pacífico, cuando este sea transferido de la CFN hacia VADEPAC, además de la exigencia de conformar un ENCARGO FIDUCIARIO con la empresa FIDUCIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS propuesta por el banco, con un costo de 500,00 USAD mensuales; más los costos de constitución del fideicomiso, con un valor de 800,00 USAD.

En el proceso de concesión de préstamo, PRODUBANCO fue muy cauteloso, pero exigente a la vez, en la aprobación del préstamo, siendo incluso necesario que funcionarios del departamento de riesgos del banco, fueran al hotel como invitados de VADEPAC para palpar la situación del hotel en la zona, analizando su entorno y su capacidad de pago, determinando que tiene muchas fortalezas, en general cumpliendo las exigencias y siendo del agrado de los delegados la situación del hotel; es así que nos aprobaron el préstamo por un monto de 300,000,00 USAD, valor que fuera aproximadamente calculado en consideración a la solicitud planteada a la CFN para la liquidación de la obligación económica por el contrato de arrendamiento; y que se tenía previsto.

Este tema fue la parte mas critica en cuanto a la negociación con la CFN...

Como recordaran El 16 de oct 2014 convoqué a una junta para que sea aprobado el préstamo por parte de PRODUBANCO en vista que esto era uno de los requerimientos importantes del tramite, a la par pedí un corte de liquidación del arrendamiento mercantil a la CFN, el mismo que nos hicieron llegar vía mail por un monto de 460,000 dólares, situación que no estuvo clara y que por supuesto no estuve de acuerdo, pero solicité a la junta que se apruebe el préstamo por un valor de hasta 450,000 USAD misma que fue aprobada, se conformó una comisión con los Señores accionistas Cesar Frixone y Enrique Hernández, los tres nos reunimos con el abogado Eduardo Holguín personero de la CFN (pero que no lleva nuestro tramite), que era el funcionario que nos podía dar luces de lo que teníamos que hacer; nos recomendó entregar una carta dirigida a la Econ Ximena Lupera GERENTE NACIONAL DE ADMINISTRACION DE CRÉDITO de la CFN, con el asesoramiento del Ab. Fernando Villacís

entregamos con fecha 28 de oct del 2014 la carta en la que manifestábamos que no estábamos de acuerdo con la liquidación presentada por el departamento de cartera, el cambio de los valores del valor residual que consta en el contrato y con la penalidad de 25 cuotas no pagadas a tiempo. Junto con César Frixone insistimos en varias oportunidades sobre la liquidación pero ante todo tuvimos la suerte de que tratamos en su mayoría con el personal que redactó el leasing en el año 2005 situación que nos ayudó a que transmitan nuestro malestar especialmente con el departamento legal, aquí la situación se entorpeció en algunas situaciones por el desconocimiento del abogado en turno, teniendo que entrevistarnos para actualizarle de la situación.

Esto hizo que insistamos y nos valiéramos de muchas amistades, conocidos e inclusive tuviera que asistir a reuniones apoyada con el Arq. Denis Duran para que sean revisados estos valores; quiero ejemplificar la situación que vivimos ...se pagó 22,400 dólares por la cuota 41 y nos multaron con 3.898,00 USAD, porque no se había pagado 30,50 USAD, de estas cuotas se nos pidió paciencia para poder examinar todo esta problemática pero no tuvimos respuesta sino hasta el momento que me acerqué con el dinero el 20 de enero de 2015 donde la Econ Karina Espín Subgerente Nacional de Cartera donde tuvieron que darme el saldo a pagar que fue de 292.188.89, respetando el valor residual que constaba en el contrato y rebajando 10 cuotas que estaban penalizadas injustamente. Referente a las multas de las cuotas que no fueron pagadas a tiempo tuve que pagar 15 cuotas que se penalizaron, por las razones antes expuestas, con 3.898,70 dólares por cada una.

JUICIOS

Al momento tenemos el juicio laboral de la ex empleada Edith Vizcaíno el mismo que está en proceso de casación. Los juicios de cuentas siguen por parte del minúsculo grupo de accionistas, los mismos que no han retirado las acusaciones como se les ha pedido en algunas ocasiones

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Los problemas financieros que le aquejan a la compañía tiene muchísimo que ver con la informalidad de los accionistas, en el cumplimiento de la obligación que tenemos de pagar puntualmente nuestras cuotas mensuales, siempre han puesto en riesgo la actividad de la compañía y sobre todo la compra del hotel. Gracias al préstamo obtenido, ahora el fantasma del incumplimiento con el arrendamiento mercantil ya no existe; pero ahora tenemos EL COMPROMISO CON PRODUBANCO, debiendo pagar cuotas mensuales de aproximadamente 15,697.26 USAD, por un período de 24 meses.

La iliquidez de la compañía generada por el no pago y por el pago fuera de tiempo de los accionistas, debido a los juicios, mails que indispusieron en su momento a socios que estaban apoyando y comprometidos con la compra del hotel, accionistas que reclamaban utilidades económicas, sin darse cuenta que atravesábamos por tiempos muy duros, deben considerar que ahora es cuando tenemos las utilidades, ahora que se inscriba el hotel a nuestro nombre, es decir a nombre de VADEPAC, pasaremos a ser dueños de un bien con un valor considerable que respalda nuestra inversión y nos permitirá plantear estrategias para avizorar un mejor futuro.

De manera informativa no oficial hasta que se culminen los trámites, puedo comentarles que el avalúo solamente del terreno del hotel que es de 9000 metros cuadrados, es de aproximadamente 1'800,000 USAD, sin tomar en cuenta la construcción y los terrenos que son

de propiedad de VADEPAC, este cálculo estimativo me gustaría que por favor ustedes consulten al respecto y hagan personalmente el cálculo del precio del hotel.

En un procedimiento unilateral sin observar las normas del debido proceso y de una manera por decirlo menos abusiva por parte de la Superintendencia de Compañías; nos enteramos, el día 09 de enero de 2015, al ingresar a la página WEB de la esa entidad, que VADEPAC se encuentra en proceso de liquidación, habiendo sido, supuestamente notificados con este particular por casillero electrónico, el mes de agosto del 2014, y mencionamos supuestamente por que nunca fuimos notificados como se menciona y peor oficialmente como las leyes de la materia lo requieren.

Este inconveniente que se presenta por las sucesivas pérdidas que hemos mantenido año tras año, por los problemas por todos conocidos, se resuelve mediante el proceso de capitalización que nosotros tenemos concluido, por lo tanto se está realizando las gestiones pertinentes con nuestro Abogado societario, para la reactivación de la Compañía y cumplir con los requisitos legales exigidos.

Estos trámites con la Superintendencia de Compañías serán largos, tediosos y nos involucrara en trámites burocráticos que sobre todo tendrá un costo elevado.

MANTENIMIENTO DEL HOTEL

Esta actividad es de suma importancia para mantener la operatividad del hotel en condiciones competitivas en el sector, cosa sumamente difícil considerando que nuestros vecinos cuentan con instalaciones nuevas y nosotros tenemos una infraestructura de hace más de treinta años.

Los principales proveedores para estas actividades, son accionistas de la compañía, quienes realizan su mayor esfuerzo en colaborar en estas funciones.

RELACIÓN CON COMUNIDAD

Actualmente formamos parte de la Cámara de Turismo de Atacames y participamos en las reuniones convocadas por ellos para ser partícipes de las soluciones de la múltiple problemática del sector.

Se han realizado proyectos conjuntos con el hotel Makana, hotel Ballesta, hotel Cabo Blanco y el Ministerio de Turismo, como el festival de fanesca en semana santa; capacitación a cocineros y meseros, actividades en las cuales hemos mantenidos roles protagónicos y que han permitido promocionar al hotel en el sector. El Ministerio de Turismo realiza permanentemente información de la ocupación hotelera en todas las provincias del país, siendo Atacames una de las ciudades hoteleras con más bajo porcentaje de ocupación en temporada baja del país; información que nos debe invitar a un profundo análisis sobre futuras decisiones.

Para terminar señores accionistas quiero que me permitan elevar una queja del bajo o nada consumo de ciertos socios y sus invitados que asisten al hotel y no consumen ni un vaso de agua, debemos considerar que al realizar consumos en nuestro restaurante, estamos colaborando con nosotros mismos, pero al parecer determinados accionistas prefieren enriquecer a terceras personas y no contribuir con la compañía.

Personalmente reviso cada una de las reservas y facturas de consumo en el hotel y ustedes no saben el desaliento que siento al ver los reportes sin consumos... que pena! como les dije

anteriormente el hotel es suyo de cada uno de ustedes y tenemos que apoyar ...acuérdense que pagamos impuestos, en toda la extensión de la palabra, es decir es un montón de dinero.

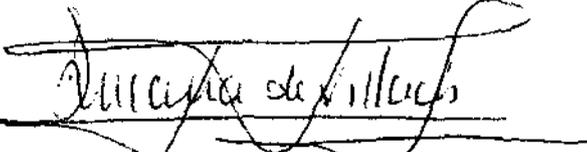
Por el análisis realizado necesito y solicito que la Junta General apruebe el cobro de cada invitado que va al hotel de un valor de 10.00 dólares más iva, en vista de que en todo el sector se cobra adicionales por cada invitado que asiste a las instalaciones, considerando además que los invitados en los otros hoteles y edificios que se alojan, no tienen ningún tipo de servicio, es decir no hay limpieza, no hay toallas, ni sábanas, como se da en los establecimientos del vecindario.

A manera Informativa indicaries que vamos a iniciar el proceso de venta de membresías, para lo cual invitamos a los socios a que nos ayuden a vender, considerando una comisión para su beneficio, de hasta el 10 %; toda la información al respecto será enviada por mail y siempre estaremos dispuestos y a las órdenes para ampliar información que sea requerida por ustedes.

Pedir disculpas por cualquier error o falta administrativa, recordarles que somos humanos con un compromiso invaluable de sacar adelante nuestra compañía y cumplir con los anhelos y sueños de todos nosotros.

Gracias a cada uno de los accionistas y amigos que me han apoyado a lo Largo de estos 5 años de Gestión, me voy con la satisfacción de la labor cumplida ENTREGAR A LOS ACCIONISTAS EL HOTEL QUE FUE LA META PLANTEADA DESDE EL AÑO 2005.

Hoy se nos presentan nuevos aires de prosperidad y nuevas metas que cumplir.



Susana Ortega de Villacís
Gerente de VADEPAC S.A.