

INFORME DE GERENCIA 2015

Señores Accionistas el año 2015 lo iniciamos con los mejores ánimos debido a los proyectos que teníamos, concluíamos todos los tramites del año 2014, tales como el aumento de capital, mismo que a inicios de año fue aprobado por la superintendencia de compañías por un valor de 845.000 dólares, este aumento si ustedes lo recuerdan estuvimos gestionándolo por 2 años y lo logramos gracias al asesoramiento del Dr. Roberto Salgado nuestro abogado Societario, pudimos concluir el tramite el 6 de enero del 2015.

A esta buena noticia, se sumó el desembolso del crédito aprobado por el Produbanco por un valor de 315.000 dólares americanos, dinero con el cual cancelamos el arrendamiento mercantil a la Corporación Financiera Nacional y lográbamos el mayor objetivo que teníamos, pues por fin el Hotel pasaba a ser de nuestra propiedad, todo esto sucedía en el mes de enero 2015.

Con la consecución de los objetivos mencionados, la venta de las membresías se venía como una realidad, se empezó a concluir toda una investigación sobre la venta de membresías en todo el mercado como es Makana, Green Nueve, Decamerón, etc.; puliendo nuestro producto gracias a las debilidades encontradas en los ejemplos de los otros y que nosotros considerábamos no debíamos cometer para tener éxito en la venta de nuestras membresías. El contrato de membresías se analizó junto con la empresa que nos ofreció el mejor precio en el mercado especializado en este tipo de productos que es ILALO NEGOCIOS, empresa que trabaja con nosotros desde hace años atrás, ya que ellos comercializan el producto turístico VISITA ECUADOR, así fuimos desarrollando nuestro proyecto VACACIONES JUNTO AL PACIFICO, con el aval del Hotel Club Resort del Pacífico y la Cia. VADEPAC S.A., teniendo todo listo para su lanzamiento.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Lamentablemente las buenas noticias duraron poco tiempo y en febrero nos cayó como un balde agua fría la noticia de la publicación de la liquidación de la compañía por parte de la Superintendencia de Compañías.

Nuestro Asesor Jurídico societario, me explicaba que en otras épocas se podía justificar tan solo con un oficio, señalando que nosotros teníamos saldado la causal de disolución por el aumento de capital aprobado por la autoridad de control; y, esto se reveía en 8 días. Pero la injusta Resolución de liquidación de la compañía VADEPAC S.A., por parte de la Superintendencia de Compañías, obligó a realizar trámites muy complejos como incluir un punto (con la reactivación de la Cía.) en el orden del día, en la Junta Ordinaria llevada a cabo en el mes de marzo del 2015; y, superar los trámites engorrosos de 2 inspecciones: Una de reactivación de la compañía y la otra de aumento de capital.

Los informes emitidos por las inspectoras funcionarias de la superintendencia de Compañías después de la primera revisión, no eran de fondo sino de forma, observaciones como que estaban mal escritos los términos contables o que no se había redactado correctamente las actas, esto a decir de las inspectoras. Nunca nos dijeron que los balances o que el aumento de capital estuvo mal realizado o que habían problemas graves; sin embargo tuvimos que ponernos a trabajar en todas las justificaciones que requería cada observación constante en los informes de las inspecciones; para ganar tiempo el 31 de agosto del 2015, se llevó a cabo la Junta Extraordinaria de Accionistas, en la que aprobamos ratificar todas las decisiones relacionadas a las juntas anteriores con las observaciones de los informes de la Superintendencia. En este punto quiero agradecer públicamente la labor de nuestra secretaria Carmen Sevilla, pues lo solicitado por la superintendencia de compañías se resumió en 5.000 copias de todos los movimientos contables del aumento de capital, incluido la compra de los terrenos hasta las aportaciones en numerario o efectivo que se registraron en los estados bancarios, esto significa que cada accionista tiene aproximadamente 50 depósitos realizados en el banco, los cuales debieron ser justificados ante las autoridades; fue una labor sumamente ardua y agotadora, buscando y desempolvando tanto documento. Finalmente después de un año se ratificó el aumento de capital y se aprobó la reactivación de la compañía, saliendo del status (EN LIQUIDACIÓN).

CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

Como es de su conocimiento ya que ligeramente ya lo mencioné, desde el día que asumimos la Administración de la Compañía, uno de los objetivos trazados, fue el de anticipar la compra del Hotel, inmueble que desde el año 2005, hemos estado administrando bajo la figura de arrendamiento mercantil con opción de compra.

Para lograr ese objetivo, hemos tenido que pasar por múltiples conversaciones y gestiones con varias entidades financieras que presten el dinero necesario, para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas con la Corporación Financiera Nacional.

Debido a la difícil situación económica, que durante todo el tiempo de existencia que tiene nuestra compañía ha demostrado, realmente ha sido sumamente complicado y difícil conseguir el financiamiento necesario para comprar el Hotel; sin embargo gracias a la colaboración de ciertos accionistas que de una u otra manera han colaborado en esta ardua tarea, logramos que el Banco PRODUBANCO, prestara la cantidad de 315.000,00 USAD; dinero que fue inmediatamente destinado para cancelar anticipadamente las obligaciones económicas con la CFN.

De forma paralela a las gestiones antes descritas, se realizaron los trámites necesarios para conseguir que la CFN, propietaria del Hotel, cumpla a cabalidad con los compromisos establecidos en las cláusulas del contrato de arrendamiento mercantil con opción de compra celebrado en el año 2005; acciones estas que no han sido sencillas y ágiles como pensariamos, debido a que la CFN, siendo una entidad financiera de orden público, no tiene celebrados otros contratos de la misma naturaleza que el nuestro, siendo el único contrato de este tipo, y por lo tanto no existe un manual de procedimientos para este tipo de contratos. Situación que hizo que la CFN nos presentara en el mes de octubre la liquidación con 150.000 USD adicionales de lo que consta en la liquidación en el que tuvimos que negociar por más de tres meses.

El problema descrito, más determinados intereses de ciertos funcionarios de la CFN, pusieron en grave riesgo la conclusión de las gestiones antes descritas; ventajosamente tras meses intensa y atosigante insistencia, el día 18 de febrero de 2015, recibimos el Oficio No. 04893, suscrito por el Econ. Edwin Andrade, GERENTE DE OFICINA PRINCIPAL, mediante el cual aceptan la solicitud realizada por esta Gerencia el 28 de octubre de 2014, con insistencia mediante oficio el 23 de enero de 2015, aprobando la compra anticipada del Hotel.

De igual manera requerimos hacer el traspaso del terreno, edificios e instalaciones de la CFN a VADEPAC S.A., para lo cual se pagó el 1% de Alcabalas al Municipio de Atacames, gastos notariales, inscripción en Registro de la Propiedad, abogados y otros gastos más que son propios de estos procesos, los cuales alcanzarían aproximadamente un monto de VEINTE MIL DÓLARES, debido al avalúo que tiene el inmueble en la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Atacames (US. \$ 1'907.505,52).

La noticia de pago a la CFN, alegro a los accionistas, pero también trajo consigo dos fenómenos A.- de impuntualidad y falta de pago de las obligaciones mensuales de condominio; y, B.- ciertos accionistas que tenían autorizado el pago por medio de tarjetas de crédito y débitos bancarios han dejado de pagar (si el accionista no tiene fondos, o desautoriza el pago no, se puede debitar el dinero).

PRODUBANCO

Luego tuvimos la mala noticia de la grave enfermedad de Hassan Becdach, que por requerirse su firma, demoró el ingreso del trámite de inscripción de nombramientos de Gerente y Presidente, el Registro mercantil rechazó la inscripción de los nombramientos de la elección de Presidente y Gerente, en

razón de estar la compañía VADEPAC S.A., en un improcedente e injusto proceso de liquidación.

En aplicación de los artículos 259 y 375 de la Ley de Compañías, se acordó prorrogar las funciones a la Gerente General, nombramiento que obligatoriamente necesita la firma de Hassan Becdach como Presidente.

Este inconveniente hizo que, al no contar con los nombramientos debidamente inscritos, el PRODUBANCO no pueda transferir las cuentas corrientes a cargo de la fiducia (por la falta de ese documento,) situación real que ha generado malestar en los ejecutivos del departamento legal y funcionarios del banco y de la fiducia.

Estos incumplimientos radican en la entrega de las cuentas corrientes tarjetas de crédito y el traspaso del Hotel como hipoteca del préstamo de los 315.000 dólares. Actualmente están hipotecados los 2 terrenos a nombre del PRODUBANCO.

La concesión del préstamo implica el pago de una cuota mensual de \$15.700,00 dólares, siendo al momento el saldo por pagar de 220.000 dólares aproximadamente; valores que por la difícil situación económica que atraviesa el país ha incidido en la baja de las recaudaciones, ocasionando que no tengamos recursos suficientes para pagar el préstamo; encontrándonos al momento en una renegociación para que este saldo sea pagado en 36 meses con una cuota inferior accesible de pago; más para este trámite es preciso contar con el nombramiento de Presidente y Gerente de manera oficial y no es aceptado el nombramiento de la gerencia con funciones prorrogadas, por lo que esta gestión se encuentra suspendida hasta esta Junta Ordinaria de Accionistas.

RECAUDACIÓN POR VENTA HOTELERA Y RESTAURANTE.- Debo informar también, que la recaudación por venta hotelera y restaurante nuevamente han disminuido, por causas de la fuerte temporada invernal que incluso en varias ocasiones, ha implicado el cierre de las vías de acceso a Esmeraldas, por lo que las TEMPORADAS ALTAS que constan en el calendario hotelero tuvieron el siguiente comportamiento:

Camaval mantuvo el promedio de venta de los años anteriores y se recibió ingresos según lo esperado;

Semana Santa llego la mitad de las casas reservadas debido principalmente a aguajes reportados y el cierre de la vía Aloag-Sto. Domingo.

En el 2015 nuevamente la temporada de vacaciones de la sierra, tuvo una ocupación del 50% de las casas reservadas, esto debido a aguajes reportados

y difundidos ampliamente por la prensa, restricciones parciales de paso en la vía Atoag-Sto. Domingo; el feriado del 24 de mayo no hubo por coincidir en día domingo; A estos inconvenientes se sumó la epidemia que afecta al litoral ecuatoriano, especialmente a la provincia de Esmeraldas, por la presencia de mosquitos que provocan la enfermedad conocida como la CHICUNGUNYA; en el Hotel tuvimos 3 casos de empleados contagiados y las noticias de la existencia incluso de personas fallecidas por esta epidemia, afecto enormemente, teniendo muchas cancelaciones de reservas y consecuentemente baja en las recaudaciones por venta de hotelería y restaurante.

CUOTA EXTRAORDINARIA

Con la finalidad de paliar en algo la difícil situación económica que vivíamos, la gerencia envió un mail urgente pidiendo una cuota Extraordinaria, la misma que se debía hacer efectiva junto con la cuota del mes de julio; pero lamentablemente no tuvimos la respuesta que necesitábamos y mantenemos complicaciones para poder cubrir la cuota obligatoria del préstamo otorgado por Produbanco.

MEMEBRESIAS

La contratación y el desarrollo de proyecto venta de membresías está en camino, se espera vender 1.600 semanas disponibles a un monto de 1000 dólares en temporada baja y 1.500 en temporada alta esto para 6 personas x 6 noches .

Esta es la única esperanza que tenemos para que el 2016 sea un año productivo con este proyecto se pague a los proveedores, entidades de control, Sri, iess, impuestos, sueldos de gerencia, etc

CONCLUSIONES

Realmente el año 2015 fue un año en que VADEPAC no existió, legalmente hablando, por lo que todos los planes y proyectos con los que iniciamos el año no se pudieron cristalizar en nada, pues para todo tramite se requería el nombramiento de la gerencia y con el nombramiento con funciones prorrogadas, no valía de mucho.

La venta de las membresías no se pudo concretar ya que la compañía se encontraba en proceso de liquidación.

El cierre de carreteras, aguajes, lluvias, chiconkuya, zica etc hizo que la hotelería en casi todo el año en las playas de esmeraldas tenga una aceptación

de 15.000 turistas vs los 50.000 que usualmente visitan Atacames, Tonsupa y sus alrededores.

La aportación de los accionistas como ya lo expliqué se relajó a partir del pago con la corporación financiera nacional. Los débitos y el pago por medio de las tarjetas de crédito no son efectivos porque dependen de los fondos que tengan los accionistas.

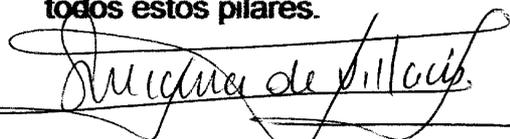
La crisis económica, a la liquidación de la cia, al momento político ha hecho que este 2015 se termine con pérdidas en el ejercicio contable.

Pese a la problemática antes expuesta la diferencia de ingresos del 2014 al 2015 por venta hotelera, restaurant y bar es de 4.457.66 a favor.

En la actualidad, el juicio laboral contra la ex empleada Edith Vizcaíno dictamino en tercera instancia que se tenga que cancelar como despido intempestivo a pesar de que se falló a favor de la cia en primera instancia. Ante este fallo la ex empleada no acepto negociaciones de pago y pidió mediante orden judicial el bloqueo de las cuenta corriente del banco pichincha hasta completar el monto dictaminado por 9.000 dólares.

Quiero agradecer a los accionistas que siempre han apoyado el proyecto club del pacifico, los empleados que me han acompañado en estos 6 años.

Hoy el proyecto tiene bases sólidas para avanzar, el aumento de capital, el hotel pagado a la CFN, la compañía reactivada y la venta de membresías en camino...nos toca poner el hombro para que la nueva administración salga con todos estos pilares.



Susana Ortega de Villacís

GERENTE VADEPAC