

INFORME DE GERENCIA AÑO 2016

El 19 de abril de 2016, por resolución de la Junta General Extraordinaria, me hice cargo de la Gerencia General, en circunstancias que dos días antes, se había suscitado el desastrosos terremoto en la Provincia de Manabí y con deudas pendientes de pago por el valor de 148.000 USD, más el préstamo al Produbanco con un saldo adeudado de 228.000 USD.

Entre las primeras acciones me correspondió asumir la reestructura de esta deuda para 3 años con tres meses de gracia, con el 11.83% de interés. Convenio que me correspondió firmar con el compromiso de, entregar las cartas de los socios de pago de cuotas con debito a sus respectivas tarjetas de crédito, cosa que no se ha cumplido y que hoy se hace necesario ratificar mediante el mecanismo de fiducia de PRODUBANCO.

Se gestionó y firmó un convenio de pago de valores adeudados con el IESS, consiguiendo diferir la deuda de 10.983,69 dólares a pagar en 6 meses, así como otras deudas.

El efecto del terremoto del 16 de abril de 2016 y sus constantes réplicas tuvo consecuencias graves para nuestro negocio hotelero, los feriados y temporada alta de vacaciones escolares de la Sierra se cayeron dejando de percibir ingresos, mientras los costos fijos y gastos continuaban.

Ante a preocupante situación de iliquidez en que se encontraba la empresa, se coordinó con la Presidencia las siguientes acciones inmediatas:

- Implantar una política de reducción de gasto.
- Se negoció los servicios de contabilidad a mitad de precio de lo que venía pagando.
- Se acogió la disminución de honorarios del Gerente General.
- Se dio paso a la renuncia de cinco empleados que laboraban en el hotel en Tonsupa.
- Se está experimentando la conveniencia de concesionar la cocina y comedor, abriendo la atención al público.
- Reducción de los costos fijos elaborando Centros de Costos en cada área, como cocina, cabañas, lavandería, oficinas, etc. En este punto hemos determinado que el costo fijo por uso de los señores accionistas de las instalaciones representa un egreso económico a la empresa estimado en 7 dólares por persona diario, por lo que yo propongo que se establezca la tarifa de uso diario de 5 dólares por adulto y 3 por niño, de esta forma garantizar un buen servicio y sin afectar la economía del club.
- Paralelamente hemos gestionando los mecanismos para incrementar los ingresos de manera que nos permitan salir de todas las deudas existentes y hacer lo indispensable necesario para garantizar el normal funcionamiento de las instalaciones del club en Tonsupa y luego pasar a promocionar las ventas de hotelería.

El 7 de septiembre de 2016 se convocó a la Junta General Extraordinaria, en la cual se hizo conocer el problema de iliquidez por la que se atravesaba, debido a la poca ocupación hotelera y a la disminución de aportes de cuotas de los socios que, de 172 solamente se registraba el pago de 36, con un promedio de ingresos de 7.500 dólares por este concepto, cuando solo el pago mensual a Produbanco más la comisión fiduciaria era de 8.250 dólares.

Para el feriado de difuntos del 2 de noviembre, nos preparamos adquiriendo nuevas sábanas, toallas, vajilla y sillas playeras, pero los valores recaudados solo sirvieron en parte para pagar la inversión realizada.

Con esta experiencia nos preparamos para los feriados de Navidad y Año Nuevo, pero la naturaleza nuevamente nos jugó una mala pasada, el día 19 de diciembre un fuerte sismo de magnitud 7 grados Richter sacudió el área de Tonsupa, provocando la rotura de los vidrios de la recepción y sala de juegos, pero el mayor daño fue la cancelación de todas las reservas vendidas para dichos feriados, obligando a devolver los anticipos recibidos. Las cabañas, cocina-restaurante, piscina sufrieron leves daños, no así el área de lavandería y el cerramiento que se observan agrietados por varias partes, de tal forma que la compañía aseguradora solamente restituyó el valor de diez mil dólares y no se ha podido volver a contratar un seguro, porque la condición es que se reparen todos los daños previa una inspección y valoración de las Aseguradoras.

Es importante que conozcamos la problemática existente de las instalaciones del club especialmente en la infraestructura, las mismas que requieren mantenimiento por el tiempo que llevan de construcción y que se evidencian por goteras de los techos, algunas camas, puertas y anaqueles se deben reparar, los colchones y almohadas que requieren cambio, necesidad de mejorar la provisión de agua potable y reconstrucción del sistema de tratamiento de aguas servidas, pozos sépticos y obras complementarias.

Por otra parte, el costo de la deuda es muy grande, hemos vivido pagando altos intereses por dineros adeudados, primero a la CFN y hoy al PRODUBANCO, esto explica en cierta forma la pérdida de confianza de 136 socios que se han alejado y no aportan la cuota de mantenimiento.

Los altos costos y los pocos ingresos se diluyen en pagos de deudas crecientes (cuadro), ante lo cual yo, como accionista y Gerente, propuse en la Junta anterior que estudiemos la necesidad de vender el lote de terreno del frente de 1500 m², cuyo precio de compra fue 60,000 dólares y hoy el avalúo municipal es de 72,500, pudiendo obtener un margen modesto de utilidad pero que al venderlo ese dinero serviría para hacer un fuerte abono a la deuda que mantenemos con el banco y que en los 3 años terminaríamos pagando \$43,554 de intereses y de esta forma reducir el pago de las cuotas mensuales e intereses al banco.

Otro problema son las vetustas instalaciones eléctricas que provocan un alto costo en las planillas, los acondicionadores de aire de las cabañas que demandan un constante mantenimiento, etc. ya que la humedad y salinidad del sector deteriora los equipos especialmente eléctricos y electrónicos elevando el costo en desmedro del exiguo presupuesto existente. En este punto, disciplinando es uso, se ha logrado disminuir el pago mensual de planillas por consumo eléctrico, de un promedio anterior de 2500 dólares al actual de 1250 y que con nuevas instalaciones estimamos reducir a la mitad.

Por todo esto, se hace necesario tomar conciencia de asumir con seriedad nuestras obligaciones de socio y colaborar con la administración.

En la Junta anterior se resolvió que los accionistas no ocupemos las temporadas altas hasta el 1ero. de marzo del presente año, a fin de conseguir los ingresos tan necesarios hasta salir de las deudas, lamentablemente no sirvió de mucho, ya que los movimientos telúricos continuaron, siendo el más fuerte el ocurrido el día 19 de diciembre, el mismo que, a más de provocar ciertos daños, ahuyentó al turista en las fechas festivas de Navidad y Año Nuevo, con las graves consecuencias económicas que significaron. Por ello hago un llamado a nuestros socios accionistas que tengan empresas, para que, en temporadas bajas, programen a sus empleados seminarios de capacitación, premios vacacionales y otros, a fin de dar ocupación al hotel y generar ingresos.

Como el año calendario de mi gestión se cumplió el 19 de abril pasado, a continuación, me permito informar a los señores accionistas, las actividades realizadas en estos cuatro primeros meses del presente año:

Se gestionó la salida voluntaria del señor Alejandro Vaca, anterior administrador del hotel, negociando su renuncia voluntaria por diez mil dólares, de los cuales le correspondían tres meses de sueldos atrasados y todos los beneficios de ley correspondientes.

En remplazo, a partir del 1ero. de febrero se contrató al señor Luis Acosta Estrada, Teniente Coronel en servicio pasivo que, radicado en Tonsupa, es propietario de una vivienda muy cerca de nuestro hotel, posee vehículo propio y que nos está colaborando en la administración por setecientos dólares mensuales sin alimentación ni alojamiento.

CONCLUSIÓN:

Como podemos constatar, tanto en los informes financieros, como de Comisario y Auditor externo, los logros alcanzados, pese a todas las circunstancias vividas en el año 2016, se resumen en lo siguiente:

- Reducción de costos fijos y gastos en general.
- Reducción de la nómina y sus obligaciones.
- Conclusión de pagos a algunos proveedores.
- Establecimiento de alianzas y convenios.
- Reparaciones menores en cabañas, cerramiento y vitrales.
- Reducción en 51,3% de las deudas contraídas con anterioridad a proveedores.
- Se han pagado 7 cuotas de \$ 8.010 de 36 de la deuda a PRODUBANCO más \$ 3112 de gestión fiduciaria.
- Se concesionó la cocina comedor, suprimiendo los créditos a proveedores de víveres.
- Pese a todas las circunstancias ocurridas la pérdida del ejercicio se redujo a \$ 12.827
- Nuestro hotel se encuentra funcionando en toda su capacidad.

Quito, a 8 de junio de 2017


Oscar Gallardo Moreno
Gerente General de VADEPAC S.A.