

**NAHELE S.A.**  
MALECÓN 606  
TELÉFONO 2 565 555  
GUAYAQUIL-ECUADOR  
E mail: nahelesa.hr@gmail.com

---

## **M E M O R I A**

Guayaquil, 21 de Junio del 2013

**Señores**  
**Junta general de Accionistas**  
**NAHELE S.A.**  
**Ciudad .-**

De mis consideraciones:

Presento ante los señores accionistas el informe de la Gerencia general de la compañía NAHELE S.A., correspondiente al ejercicio económico del año 2012.

### **1.- Aspectos legales y societarios:**

La compañía **NAHELE S.A.** es una compañía anónima que fue constituida el 29 de Enero del año dos mil ocho ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, e inscrita ante el Registrador Mercantil el 21 de Febrero del dos mil ocho.

Su capital autorizado es de **US\$ 1.600.00** y su capital suscrito es de **US\$ 800.00.**

#### **1.1 Su composición accionaria:**

El paquete accionario de mi representada está distribuido entre 7 accionistas, una persona jurídica y seis personas naturales. La persona jurídica es el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN**, propietario de 751 acciones que corresponden al 93,87% del paquete accionario, siendo su representante legal la Fiduciaria del Pacífico S.A.. El restante 6.13% está distribuido entre 6 personas naturales, ex trabajadores de Cadena Hotelera Hotelca C.A..



#### **1.2 La constitución del Fideicomiso.-**

## **NAHELE S.A.**

MALECÓN 606

TELÉFONO 2 565 555

GUAYAQUIL-ECUADOR

E mail: nahelesa.hr@gmail.com

---

El 3 de Diciembre del 2009 y con el fin de cumplir con una de las "condiciones previas" exigidas por la **CFN**, según resolución DIR-2009-039 expedida por su Directorio en sesión celebrada el 15 de Abril del 2009 comparecieron a la constitución del Fideicomiso, los representantes legales de NAHELE S.A. , CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. y tres accionistas titulares de acciones que representaban el capital social de la compañía NAHELE S.A.. El "**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN**" se constituyó ante el Dr. Javier Gonzaga Tama, Notario interino décimo cuarto del cantón Guayaquil.

Los demás accionistas de la compañía NAHELE S.A. se fueron adhiriendo al fideicomiso con todos sus deberes, derechos y obligaciones, mediante la suscripción del denominado "**CONTRATO DE AHESIÓN Y APOORTE DE ACCIONES DE LA COMPAÑÍA NAHELE S.A.**" Cabe resaltar que **91** de los **97** accionistas transfirieron el **93.87%** del paquete accionario de la compañía NAHELE S.A. al patrimonio autónomo del Fideicomiso, cumpliendo con lo convenido con la corporación Financiera nacional.

### **1.3 Operación de tesorería.**

Con fecha 6 de Octubre del 2009, el Directorio de la CFN resolvió sustituir la "operación de crédito de primer piso", por una "operación de tesorería" mediante resolución **No. DIR-2009-139**, a fin de que la CFN realice la venta de **CPG s** a la empresa NAHELE S.A. para destinarlo a la compra de acciones de la compañía CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. , dejando subsistente el cumplimiento de las condiciones señaladas en la resolución de abril del 2009.

#### **1.3.1 Entrega de los CPG**

El día ocho de Abril del 2011 se procedió a la formal entrega-recepción de los CERTIFICADOS DE PASIVOS GARANTIZADOS al Tesorero de la **UGEDEP** (Unidad de gestión y ejecución de Derecho Público Fideicomiso AGD-CFN No más impunidad) ente creado en reemplazo de la desaparecida AGD.

### **2.- Contrato de arrendamiento:**

En cumplimiento a lo dispuesto en el numeral cinco de las "CONDICIONES PREVIAS" contenidas en la RESOLUCIÓN No. CE-2012.014, de fecha 21 de Marzo del 2012, se procedió a la resciliación del contrato de arrendamiento

mediante el cual INMOBILIARIA INTRADECA S.A. arrendaba el inmueble donde el Hotel Ramada ejecuta sus operaciones, a mi representada, principal accionista del HOTEL RAMADA.

Esta resciliación fue inscrita ante el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD del cantón Guayaquil, con fecha 4 de Mayo del 2012.

### **2.1 Entendimiento con INTRADECA**

En virtud de lo inminente de la compra venta del edificio por parte de los trabajadores quienes habían conformado el FIDEICOMISO DE TRABAJADORES HOTEL RAMADA, se llegó a un entendimiento con el Dr. Patricio Moncayo, Representante Legal de INTRADECA S.A. , respecto a los gastos que Nahele S.A. había afrontado por la instalación del sistema de seguridad contra incendios exigido por el Cuerpo de Bomberos.

Como parte de ese arreglo al que arribamos con el representante legal de **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.** respecto a los **US\$ 96.000** (NOVENTA Y SEIS MIL DÓLARES) que correspondían al canon de arrendamiento de los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2009 y que constaban descritos en la cláusula cuatro-cuatro del contrato de arrendamiento que suscribiéramos en el mes de Enero del 2010, mediante escritura pública, se hizo lo siguiente:

- ✓ Reembolso de lo que nuestra empresa canceló referente al impuesto predial urbano y pago de regeneración urbana, por los años 2009 y 2010 : **US\$ 20.714.59.**
- ✓ Se imputaron los gastos que se generaron para atender las DISPOSICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS emanadas por el BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL, equivalente a **US\$ 43.285.41**
- ✓ Con fecha 1 de Abril del 2012, se suscribió un pagaré a la orden de INMOBILIARIA INTRADECA S.A. por la suma de **US\$ 32.000** que fueron pagados por mi representada en 8 cuotas de acuerdo con lo convenido con el Dr. Moncayo, Representante Legal de la antes mencionada empresa.

### **3.- Situación financiera:**

A Diciembre 31 de 2012, la empresa presenta ingresos por US\$ 231 mil dólares. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 169 mil dólares, 42% de los cuales corresponden a arriendos, 40% a gastos por intereses, y cerca



**NAHELE S.A.**  
MALECÓN 606  
TELÉFONO 2 565 555  
GUAYAQUIL-ECUADOR  
E mail: nahelesa.hr@gmail.com

---

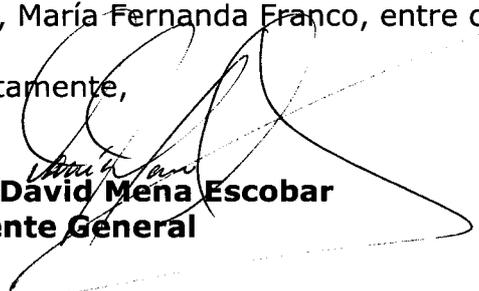
del 8% a impuestos. El resultado del ejercicio fue de una utilidad de US\$ 58 mil dólares.

Los ingresos de NAHELE S.A. provienen de los dividendos que como Accionista mayoritaria de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. obtiene. La aprobación y suscripción de un contrato de sub arrendamiento entre NAHELE S.A y CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. permitió minimizar el impacto de costos en los resultados de la Compañía.

La particular conformación del fideicomiso NAHELE-CFN y la operación de tesorería hacen que NAHELE S.A., como titular del crédito, deba honrar los pagos respectivos anticipando los dividendos que como accionista de Cadena Hotelera Hotelca le corresponden. Esto genera una contingencia tributaria en la segunda nombrada, que al fin de 2012 asciende a \$86 mil dólares.

El activo de la compañía fue de US\$ 1098 mil dólares, el pasivo de US\$ 1055 mil dólares y el patrimonio junto con el resultado del ejercicio, de un saldo de US\$ 43.500. Este valor, sin embargo, queda en negativo con \$280 mil dólares, una vez aplicada la consolidación de los estados financieros que como subsidiaria debe realizarse con HOTELCA. Resulta imperativo solucionar la situación del deterioro del Patrimonio de **NAHELE S.A.**, probablemente por el camino de la fusión o absorción de las empresas, conforme lo veníamos tratando en el año 2012, junto con los señores representantes de la Corporación Financiera Nacional, Ingeniero Nelson Gonzalez, Ing. Crisitna Luna, María Fernanda Franco, entre otros.

Atentamente,

  
**Ab. David Mena Escobar**  
**Gerente General**

File