

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, de Julio de 2014

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 2013.

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

La constitución del fideicomiso obedeció al cumplimiento de 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.

Efectivamente el 3 de Diciembre del 2009 con la comparecencia de 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 representan el capital social de la compañía NAHELE S.A. , se constituyó ante el Dr. Javier Gonzaga Tama, Notario interino décimo cuarto del cantón Guayaquil el "**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN**" .

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 APORTE 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

Luego de algunas infructuosas gestiones del suscrito ante el Ministerio de Finanzas, tendientes a que reciban los CPG que nos había sido entregados por parte de la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**, 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.

NAHELE S. A.

MALECÓN 606

TELÉFONO 2 565 555

GUAYAQUIL-ECUADOR

E mail: nahelesa.hr@gmail.com

1.4 Convenio de Pago.-

De acuerdo al artículo 1 de la resolución **No. AGD-GYE-GG-2009-042 (4 de Mayo 2009)** la venta del paquete accionario de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. ascendió a la suma de **US\$ 850.000** (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS) de los cuáles **US\$ 750.000** (setecientos cincuenta mil dólares americanos) fueron financiados a través de la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**; y los **US\$ 100.000** garantizados mediante una cambial girada a favor de la **AGENCIA DE GARANTIA DE DEPOSITOS** y avalada por el Gerente general y Representante legal de la compañía NAHELE S.A. .

En el año 2010 logramos redimir ese cambial y suscribir con la **UGEDEP** un convenio de pago por **US\$ 100.000** a seis meses plazo, los cuales fueron cancelados a tiempo.

2.- Contrato de arrendamiento:

Otra de las "condiciones previas" que fuera exigida por la Corporación Financiera Nacional fue la suscripción del contrato de arrendamiento entre la compañía NAHELE S.A. y la compañía **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.** empresa incautada por la AGD y propietaria del bien inmueble donde Cadena Hotelera Hotelca C.A. realiza sus operaciones desde hace 30 años.

Este contrato de arrendamiento fue elevado a escritura pública el 21 de Enero del 2010 e inscrito en el Registrador de la Propiedad del cantón, con fecha 9 de Marzo del 2010.

2.1 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 entre **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.** y la empresa NAHELE S.A..

2.2.- En lo que va del año hemos mantenido varias reuniones con los personeros de la Secretaría Técnica del Fideicomiso AGD-CFN-NO MÁS IMPUNIDAD, tendientes a lograr conciliar las cuentas entre lo que NAHELE le debería a Inmobiliaria Intradeca S.A. en virtud de cánones de arrendamiento contados desde que se dejó de pagar renta, es decir a partir de que se rescilió el contrato de arrendamiento, versus las mejoras que se han ido haciendo en el edificio de propiedad de Intradeca.



NAHELE S. A.

MALECÓN 606

TELÉFONO 2 565 555

GUAYÁQUIL-ECUADOR

E mail: nahelesa.hr@gmail.com

3.- La especial situación de Nahele SA. :

El proceso de democratización de los capitales que comenzó con la venta del Hotel Ramada a sus trabajadores requirió de que en el año 2009 se compre una compañía anónima (NAHELE S.A.) a fin de que sea esta el ente sujeto del crédito que iba a ser otorgado por la **CORPORACIÓN FINANCIER NACIONAL**, así como sería también quién de acuerdo a la "condición previa" No. 6 contenida en la **RESOLUCIÓN DIR-2009-039** de fecha 15 de Abril del 2009, la empresa que debía firmar el contrato de arrendamiento con la compañía Inmobiliaria Intradecca, empresa incautada por la AGD y que fuera declarada de real propiedad del Estado.

La fórmula planteada en aquellos días de que Nahele cubriría sus obligaciones con CFN e INTRADECA con las utilidades convertidas en dividendos que le traspasaría Cadena Hotelera Hotelca a su accionista mayoritaria (NAHELE), resultó en la práctica inviable e insostenible por varias razones:

3.1 En el siguiente cuadro podemos comparar lo que Nahele ha venido pagando a CFN versus lo que Nahele ha venido recibiendo en calidad de dividendos:

Pago de Nahele a CFN			Dividendos recibidos de HOTELCA	
AÑO	US\$		AÑO	
			2009	105.289.36
2010	89.967.45		2010	100.117.06
2011	171.851.90		2011	74.942.86
	102.017.50	UGEDEP		
2012	161.074.54		2012	103.463.83
2013	150.297.20		2013	
TOTAL	673.191.09			383.813.11



NAHELE S.A.

MALECÓN 606

TELÉFONO 2 565 555

GUAYAQUIL-ECUADOR

E mail: nahelesa.hr@gmail.com

Este cuadro no refleja los **US\$ 144.000 + IVA** (US\$ 161.280) que anualmente pagó NAHELE A INMOBILIARIA INTRADECA, producto del contrato de arrendamiento que suscribieran ambas empresas.

Esto trae como consecuencia que Cadena Hotelera Hotelca C.A. que es una empresa subsidiaria de NAHELE S.A. tenga saldos por cobrar a su controladora (Nahel S.A.) que al 31 de Diciembre 2013 ascienden a la suma de US\$ 407.159 y que de no solucionárselo esta cuenta se aumentaría año a año

Resulta urgente en este año buscar junto con Corporación Financiera Nacional y con la Fiduciaria una solución al deterioro de Nahel S.A..

3.2 Por otra parte cada dólar que Cadena Hotelera Hotelca le entrega a su accionista mayoritaria **NAHELE S.A.** en calidad de anticipos a dividendos para que pueda honrar sus obligaciones, debe efectuar una "retención en la fuente" del **25%** sobre el monto de tales pagos, al no hacerlo se produce una "contingencia fiscal" que tiene como efecto el que el patrimonio y la ganancia neta del año 2013 de su subsidiaria se encuentren aumentados en **US\$ 102.000** (Revisar el Reglamento para la aplicación de la LEY de Régimen tributario interno, artículos 125 y 126).

3.2.1 De cumplir con la retención en la fuente significaría por ejemplo que para haber podido pagar los dividendos números dos y tres a la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, equivalentes a **US\$ 171.85190**, por el año 2011, Nahel que no tiene otro ingreso que no sean los dividendos de Cadena , debería haber solicitado la suma de US\$ 214.814,88, es decir US\$ 42.962,98 ADICIONALES.

4.- Situación financiera:

A Diciembre 31 de 2013, la empresa presenta ingresos por US\$ 247 mil dólares. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 204 mil dólares, 71% de los cuales corresponden a arriendos, 27% a gastos por intereses, y cerca del 1% a impuestos. El resultado del ejercicio fue de una utilidad de US\$ 43 mil dólares.

Como queda dicho 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.

NAHELE S. A.

MALECÓN 606

TELÉFONO 2 565 555

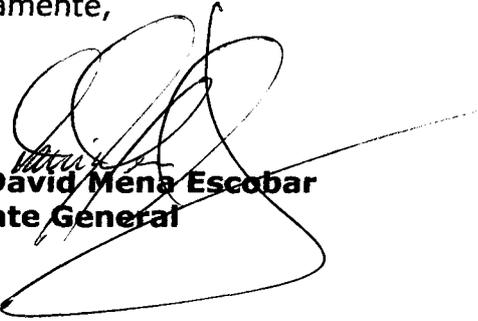
GUAYAQUIL-ECUADOR

E mail: nahelesa.hr@gmail.com

Al momento de presentar este informe, la empresa ha honrado puntualmente la mitad del crédito recibido de la Corporación Financiera Nacional, siendo el saldo por pagar hasta marzo del 2018 la suma de **US\$ 374.864,40.**

El activo de la compañía fue de US\$ 1090 mil dólares, el pasivo de US\$ 1008 mil dólares y el patrimonio junto con el resultado del ejercicio, de un saldo de US\$ 82.4 mil dólares. Sin embargo, la consolidación con la subsidiaria CADENA HOTELERA HOTELCA arrojaba un patrimonio negativo a diciembre de 2012. Es fundamental el solucionar la situación de deterioro del Patrimonio consolidado de NAHELE S.A., probablemente por el camino de la fusión por absorción de las empresas relacionadas.

Atentamente,



Ab. David Mena Escobar
Gerente General

File