

M E M O R I A

Guayaquil, 5 de Junio de 2015

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

De mis consideraciones:

Presento ante los señores accionistas el informe de la de la gestión económica y financiera de la empresa correspondiente al ejercicio del año 2014.

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. Las restantes 49 acciones que representan el 6.13% del paquete accionario está distribuido entre 6 personas naturales, ex trabajadores de Cadena Hotelera Hotelca C.A.

2.- LA RESOLUCIÓN DIR-2009-039 DEL 15 de Abril DEL 2009, EMITIDA POR EL DIRECTORIO DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL:

 Me referiré a la aprobación del crédito y a dos de las "condiciones previas", su implementación y sus implicaciones:

2.1.- LA "CONDICIÓN PREVIA" NÚMERO UNO DICE:

"Constituir un fideicomiso mercantil de administración y garantía donde conste como beneficiaria la **CFN** y actúe como su representante una administradora de fondos legalmente autorizada. Al patrimonio autónomo de este fideicomiso se transferirá toda la empresa **NAHELE S.A.** incluida sus acciones y activos". RESOLUCIÓN DIR-2009-039

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**", siendo su beneficiario la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.

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 antes mencionado Fideicomiso, cumpliendo con lo establecido por la Corporación Financiera Nacional.

2.2.- LA "CONDICIÓN PREVIA" NÚMERO SEIS DICE:

"Suscribir el contrato de arrendamiento, por el cual **INTRADECA** entrega en alquiler el inmueble de su propiedad a favor de **NAHELE S.A.** por un plazo no menor a la vigencia del crédito, el mismo que deberá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil." RESOLUCIÓN DIR-2009-039

El edificio donde el **HOTEL RAMADA** realiza sus operaciones desde hace más de 30 años es de propiedad de la compañía INMOBILIARIA INTRADECA S.A. empresa también incautada por la desaparecida **AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS**. A fin de cumplir con esta condición contenida en la **RESOLUCIÓN DIR-2009-039**, la empresa NAHELE S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.**, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, con fecha 21 de Enero del dos mil diez La escritura Pública fue inscrita en el Registro de la Propiedad de

Guayaquil, el 10 de Marzo del año 2010. El canon de arrendamiento fue fijado en **US\$ 12.000** mensuales más IVA.

Este hecho de por si fue inédito, pues la empresa comprada por los trabajadores asumía la condición de inquilina de INMOBILIARIA INTRADECA, con un canon que anualizado era de US\$ 144.000 más IVA.

2.3.- LA "OPERACIÓN DE CRÉDITO" PARA LA COMPRA DE ACTIVOS FIJOS:

"Artículo 1: aprobar la operación de crédito a favor de la empresa Nahele S.A. que en adelante se denominará el cliente, por un monto de **US\$ 750.000**, para activo fijo, en los términos contenidos en el memorando GRCC-SM-07868 de 14 de Abril del 2009, bajo las siguientes condiciones y características" RESOLUCIÓN DIR-2009-039

La operación de crédito que había aprobado la CFN para la compra de activos fijos, era para adquirir todo el menaje del Hotel Ramada, a 8 años plazo y al 11,5% tasa de interés. La operación de crédito fue inviable por cuanto la valoración que se hizo de estos activos que los trabajadores agrupados en NAHELE S.A. estaban comprando demostró que eran inferiores versus a lo que la CFN estaba aprobando como crédito.

2.4.- LA 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** (CERTIFICADOS DE PASIVOS GARANTIZADOS) a la empresa NAHELE S.A. para destinarlo a la compra de acciones de la compañía CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. La tasa de interés se mantuvo en el 11,5% a 8 años plazo con pagos semestrales.

2.5.- DE SUS IMPLICACIONES:

- A) La empresa NAHELE S.A. no realiza negocio alguno y su razón de ser obedeció como queda dicho para cumplir con un requerimiento que en su momento fue necesario para viabilizar el crédito con la CFN. Su único ingreso proviene de las utilidades que recibe del "negocio en marcha" (Hotel Ramada) y estas utilidades le deberían servir para cumplir con sus obligaciones financieras, entre ellas el pago semestral a la CFN, el canon de arrendamiento a la compañía INMOBILIARIA INTRADECA S.A. el pago trimestral a la Fiduciaria del Pacífico, el pago de impuestos, el pago de los honorarios del administrador. etc.



En el siguiente cuadro podremos comparar lo que NAHELE S.A. ha venido pagando a la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL** más los US\$ 100.000 dólares (más intereses) que en el año 2011 se le pagó a la a la UGEDEP, versus lo que NAHELE S.A. ha venido recibiendo en calidad de utilidades convertidos en dividendos por parte de HOTELCA C.A.

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	22.889,24
2014	139.519.84			
TOTAL	814.728.43			406.702,35

Es fácil darse cuenta de que lo que recibe NAHELE S.A. no le alcanza para cubrir sus necesidades financieras, por lo que requiere solicitarle a su subsidiaria (HOTELCA) **ANTICIPOS A DIVIDENDOS** con el fin de honrar sus obligaciones.

Este cuadro no refleja los **US\$ 144.000+IVA** (US\$ 161.280) que anualmente pagó NAHELE A INMOBILIARIA INTRADECA, durante el año 2010 hasta el mes de Abril del 2012, fecha en la que se rescilió el contrato de arrendamiento entre ambas empresas.

Esto trae como consecuencia que Cadena Hotelera Hotelca C.A. Hotel Ramada tenga saldos por cobrar a su accionista Nahele S.A. que al 31 de Diciembre 2014 ascienden a la suma de **US\$ 540.535.**

- B) 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 **22%** sobre el monto de tales pagos, tal como lo dispone la "**Ley Orgánica de incentivos a la Producción y Prevención del fraude fiscal**" publicada en el R.O. 405 del Lunes 29 de Diciembre del 2014.

3.- PAGOS A LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.

En el año 2014 la compañía **NAHELE S.A.** pagó puntualmente a la CFN **US\$ 139.519,64** correspondientes a las cuotas ocho y nueve. **Solicitando para ello a su subsidiaria (CADENA) "anticipo a dividendos" tal cual queda explicado en el numeral 2.5 literal "A" de este informe.**

El 20 de Marzo del presente año se pagó la cuota número 10 por **US\$ 55.058,21**. La cuota número 11 vence el 16 de Septiembre del presente año.

3.1 RECONSIDERACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS:

Esta administración mediante petición escrita de fecha 3 de Junio del 2014, dirigida al actual gerente general de la C.F.N. volvió a gestionar la reconsideración de la tasa del **11,5%** que se había venido pagando en virtud de la negociación que se hiciera en la compra venta de HOTELCA C.A. que pasó de ser una "OPERACIÓN DE PRIMER PISO" a una "**OPERACIÓN DE TESORERÍA**" con **CERTIFICADOS DE PASIVOS GARANTIZADOS**. Efectivamente la tasa se reconsideró y **bajó del 11,5% al 5%**, reducción que se ha hecho efectiva a partir del presente año.

4.- DE LA SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA:

Dado que la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL es la accionista principal de FIDUCIARIA DEL PACIFICO y al mismo tiempo es el acreedor beneficiario del **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN** se requiere en derecho que se proceda a la sustitución fiduciaria. Este tema viene desde el año 2013 y será la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL quién de acuerdo con la ley designe a la fiduciaria sustituta.

5.- SITUACIÓN FINANCIERA:

A Diciembre 31 de 2013, la empresa presenta ingresos por US\$ 22.9 mil dólares. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 63.1 mil dólares, 84% de los cuales corresponden a intereses bancarios y administrativos, 7% a honorarios, y cerca del 9% a provisiones e impuestos. El resultado del ejercicio fue de una pérdida de US\$ 40.2 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.
MALECÓN 606
TELÉFONO 2 565 555
GUAYAQUIL-ECUADOR
E mail: nahelesa.hr@gmail.com

NAHELE S.A y CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. permitió, para el año 2013, 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 2014 asciende a \$129 mil dólares. Al momento de presentar este informe, la empresa ha honrado puntualmente la más de la mitad del crédito recibido de la CFN, siendo el saldo por pagar hasta marzo del 2018 la suma de **US\$ 328.006,34**.

El activo de la compañía fue de US\$ 933 mil dólares, el pasivo de US\$ 892 mil dólares y el patrimonio junto con el resultado del ejercicio, de un saldo de US\$ 41.7 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 o absorción de las empresas relacionadas.

6.- AGRADECIMIENTO:

Agradezco a los señores accionistas por todo el apoyo brindado a mi gestión.

Muy atentamente,


Ab. David Mena Escobar
Gerente General

File