

MEMORIA DEL ADMINISTRADOR NAHELE S. A.

Guayaquil, 25 de Junio de 2018

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

De mis consideraciones:

Presento a consideración de los señores accionistas el informe de la de la gestión económica y financiera de la empresa correspondiente al ejercicio económico del año 2017. En este Informe me referiré a los aspectos más relevantes que son mencionados en el informe de los estados financieros consolidados referentes al "Grupo" (compañía NAHELE S.A. y su subsidiaria CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.) elaborados por la firma auditora.

1.-ASPECTOS SOCIETARIOS:

La compañía **NAHELE S.A.** es una sociedad 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 **NAHELE S.A.** está distribuido entre 58 personas naturales que son accionistas y que poseen 471 acciones, equivalentes al 58,87 % del paquete accionario, más una persona jurídica que es el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN**, propietario de 329 acciones que corresponden al **41,12 %** del paquete accionario, siendo su representante legal la Fiduciaria del Pacífico S.A..

1.2 Nahele S.A. la principal accionista del Hotel Ramada.

En los actuales momentos la compañía **NAHELE S.A.** es propietaria de 1928 acciones ordinarias y nominativas de **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.** equivalentes al **96,40%** del paquete accionario y el remanente de 72 acciones están en poder de 72 accionistas, equivalentes al 3,60% .

2.- LA INVERSIÓN DE NAHELE S.A.

MEMORIA DEL ADMINISTRADOR NAHELE S. A.

años plazo, con pagos semestrales, y se mantuvo la tasa de interés en el 11,5%.

2.3 RECONSIDERACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS:

Esta administración gestionó ante el entonces gerente general de la C.F.N. Econ. Roberto Murillo, la reconsideración de la tasa del **11,5%** que injustamente se había venido pagando en virtud de la operación de tesorería. Efectivamente la tasa fue reconsiderada y bajó del 11,5% al 5%, reducción que se hizo efectiva a partir del año 2015.

3 NAHELE HIZO VIABLE LA VENTA DEL HOTEL RAMADA

El Hotel Ramada se convertiría en en año 2009 en la primera empresa incautada al Grupo ISAIAS en ser vendida a sus trabajadores con el financiamiento de la CFN.

Pero ¿Quién sería el destinatario del crédito que se aprobaría por parte de la CFN? La única alternativa viable en aquellos días (marzo-abril del 2009) fue la constitución o adquisición de una COMPAÑÍA a fin de que sea la persona jurídica la que reciba dicho crédito para la compra de "activos fijos".

Es así que la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE TRABAJADORES DEL HOTEL RAMADA convocada por su comité de empresa y reunidos en el Salón del Río, el 6 de abril del 2009, a las 19h00, resolvió entre otras cosas autorizar la constitución o compra de una empresa que viabilice el crédito con la CFN, asamblea que contó como invitados a los señores miembros de la CASEI (comisión de administración y supervisión de las empresas incautadas) y que eligió al actual gerente general y representante legal de **NAHELE S.A.**, designación que fue formalizada luego en junta general extraordinaria de accionistas de la empresa NAHELE S.A., de fecha 7 de abril del 2009, conforme consta en el acta respectiva.

3.1 DEL MARCO TEÓRICO A LA PRÁCTICA.

Según lo convenido con los directivos de la CASEI, CFN, AGD, la accionista **NAHELE** debía pagar sus obligaciones de las utilidades convertidas en dividendos que recibiría del "negocio en marcha" (Hotel Ramada) y estas utilidades le servirían para cumplir con sus obligaciones financieras.

En la práctica aquella fórmula no pasó del marco teórico. Revisemos algunos aspectos críticos que precarizaron este "EXPERIMENTO POLÍTICO":

- ✓ Primeramente cabe recordar que la empresa adquirida por NAHELE S.A. es decir "el negocio en marcha" (Hotel Ramada) se lo recibió con

MEMORIA DEL ADMINISTRADOR NAHELE S. A.

La entrega del "negocio en marcha" a los trabajadores en el año 2009, fue ampliamente difundida por los medios de comunicación y atrajo la expectativa ciudadana.

¿Pero los trabajadores a través de NAHELE S.A. pagaron un justo precio por aquello que compraron?

La sobrevaloración fue más que evidente al tener el **ESTADO ECUATORIANO** que reconocer el valor de lo pagado en exceso, mediante la disposición transitoria trigésimo novena del **CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO** publicado en el R.O. 332 del 12 de septiembre del 2014. El ajuste por pagos en excesos fue de **US\$ 362,956.37**. Esta administración logró recuperar luego de dos años de una serie de gestiones ante los distintos entes involucrados **US\$ 392,242.12**, por parte de la CFN.

¿En cuánto nos debilitó el pagar el "negocio en marcha" a una tasa de Interés **130%** superior a la que correspondía?. No sólo que adquirimos una empresa sobrevalorada sino que el interés cobrado en la operación de tesorería fue excesivo, más aún si lo que se pretendía era "democratizar los capitales" y darle un sentido social. (ver asunto de énfasis #7, pág. 3)

4.1.- DEL RECLAMO AL BANCO CENTRAL:

En base a lo dispuesto en la disposición pertinente del COMF se procedió a entablar otra reclamación ante el BANCO CENTRAL DEL ECUADOR que dice relación con los **US\$ 100.000 DÓLARES** que forman parte del **pago en exceso** por las acciones de la compañía CADENA. Este dinero fue pagado en el año 2011, mediante 6 cheques cruzados girados a nombre de la UGEDEF. A pesar de las comunicaciones enviadas dicho reclamo se encuentra pendiente de solución. (Asuntos de énfasis #8, página 3).

5.-LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN, SU PROCESO DE LIQUIDACIÓN.

Una de las condiciones contenida en la RESOLUCIÓN dictada por el directorio de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL (DIR-2009-039), del 15 de abril del 2009 decía:

"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

MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

NAHELE S. A.

7.- SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA COMPAÑÍA

En el informe de los auditores independientes referente a los estados financieros consolidados, encontramos que el patrimonio refleja un valor de **US\$ 210.517.03**. La pérdida neta del año es de **US\$ 18.072.45**.

7.1 Probables afectaciones al negocio :

En el referido informe en su numeral 4 hace mención de las provisiones contables para la jubilación patronal y bonificación por desahucio que al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo al informe presentado por la firma ACTUARIA CONSULTORES CIA LTDA., se estimaron en **US\$ 709,205.00**, de los cuáles Cadena provisionó **US\$ 650,238.92** quedaron por provisionar **US\$ 58,966.08** que se espera hacerlo progresivamente. (ver numeral 3.1 de este informe).

Por otra parte tenemos las cuentas por pagar con BANCO CENTRAL DEL ECUADOR por **US\$216.000**, corresponden a la provisión de los arrendamientos desde Agosto 2015 a Enero 2017. El cobro inmediato de estos valores por parte del BCE, podrían comprometer seriamente el flujo de la compañía que no tiene inversión y no posee bienes como garantías reales para cubrir y mitigar estos riesgos.

7.2 INCERTIDUMBRE:-

Otro punto que destaca el informe consolidado es el abordado en el numeral 6 que dice relación a la **"Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento"**. No obstante de que nos encontramos pagando a INMOBILIAR el canon de arrendamiento mensual de **US\$ 12.000 + IVA**, sin embargo hasta la presente fecha no se ha logrado suscribir el contrato de arrendamiento a pesar de que en el oficio Nro. 2018-0120-0 el Director del servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, señaló entre otras cosas **"el compromiso de perfeccionar un contrato de arrendamiento formal"** y de que se ha insistido por parte de la administración y se encuentran según han manifestado por publicar la convocatoria a participar en el proceso de arrendamiento.

Por otro lado y como otra probable afectación del negocio a mediano o largo plazo, tenemos la situación jurídica-política que trae aparejada el dictamen favorable a la Familia ISAIAS, por parte del comité de Derechos Humanos de la ONU, que reconoció la vulneración de los derechos humanos de las víctimas por parte del Estado Ecuatoriano y que dispuso la **"reparación Integral de los mismos"**. La pretensión de los señores ISAIAS es de que se expida una resolución motivada que declare de pleno derecho la nulidad del proceso de incautación de los bienes llevada a cabo por la AGD en julio de 2008 y la restitución de los bienes incautados a las víctimas. Recordemos que