



**HOTEL RAMADA**  
EL HOTEL DEL MALECÓN

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

Guayaquil, 26 de Mayo del 2014

**Señores  
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.  
CIUDAD.-**

De mis consideraciones:

Presento ante los señores accionistas la memoria de la gestión económica y financiera de la empresa.

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

La compañía **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.** es una compañía anónima que fue constituida mediante escritura pública que autorizó el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Maldonado Rennella el día 8 de Febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de Abril de 1980.

Mediante escritura Pública otorgada ante la Dra. Katia Murrieta Wong, notaria Séptima del Cantón Guayaquil el 15 de Junio del dos mil uno se procede a la conversión de capital, fijación de capital y el aumento del capital suscrito.

Su capital autorizado es de US\$ 4.000 y su capital suscrito es de US\$ 2.000 divididos en acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.

### **2.- Su composición accionaria:**

**2.1** El paquete accionario de mi representada está distribuido entre 98 accionistas, una persona jurídica y 97 personas naturales. La persona jurídica es la compañía **NAHELE S.A.** su principal accionista y propietaria del **95.15%** del paquete accionario, estando el **4.85%**



Hotel Ramada

restante repartidos en partes iguales entre las 97 personas naturales **(0.05% c/u)**.

**2.2.-** La compañía **NAHELE S.A.** es una compañía anónima cuyo paquete accionario está compuesto de 800 acciones, de las cuales 751 fueron transferidas temporal pero irrevocablemente al "**Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía NAHELE-CFN**", siendo este ente jurídico actualmente propietario del **93.87%** del paquete accionario de la compañía Nahele S.A.. El restante **6.13%** está distribuido entre 6 accionistas, todos ellos personas naturales y ex trabajadores del Hotel Ramada.

**2.3** El "**FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN**" se constituyó el 3 de Diciembre del 2009 ante el Dr. Javier Gonzaga Tama, Notario interino décimo cuarto del cantón Guayaquil como respuesta a 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.

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 convenido con la Corporación Financiera Nacional.

### **3.- COMENTARIOS AL PUNTO 4 DEL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (AUDIBASA).**

El proceso de democratización de los capitales impulsado por el Gobierno de la Revolución ciudadana, que comenzó en el año 2009 con la venta del Hotel Ramada a sus trabajadores requirió por parte de estos la compra de una compañía (NAHELE S.A. ) con el objeto de que sea esta el ente sujeto del crédito que por **US\$ 750.000** (setecientos cincuenta mil dólares) iba a ser otorgado por la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.

Adicionalmente y para dar cumplimiento a otra de las condiciones contenida en la **RESOLUCIÓN DIR-2009-039** de fecha 15 de Abril del 2009 la compañía NAHELE S.A. firmó por escritura pública el contrato de arrendamiento con la compañía INMOBILIARIA INTRADECA S.A. ,



## HOTEL RAMADA

EL HOTEL DEL MALECÓN

empresa incautada por la AGD y propietaria del edificio donde el Hotel Ramada realiza sus operaciones desde hace más de 30 años.

El contrato de arrendamiento suscrito el 21 de Enero del 2010 fijaba como canon de arrendamiento la suma de **US\$ 12.000** (doce mil dólares) mensuales más IVA. (Ver el 20.2.1 del informe de auditoría).

La fórmula planteada en aquellos días de que la compañía Nahele cubriría sus obligaciones con CFN e INTRADECA (entre otras) 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 por parte de HOTELCA:

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	
<b>TOTAL</b>	<b>673.191.09</b>			<b>383.813.11</b>

\*Se redimió una cambial que estaba en garantía por US\$ 100.000 más intereses del financiamiento.

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.

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

3

Hotel Ramada

"retención en la fuente" del **25%** sobre el monto de tales pagos, tal como lo disponen los artículos 125 y 126 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen tributario interno, al no hacerlo se produce una "contingencia fiscal" que tiene como efecto el que el patrimonio y la ganancia neta del año 2013 se encuentren aumentados en US\$ 102.000 , conforme lo advierte el informe de auditoría.

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\$ 171.851.90**, por el año 2011, Nahele 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. Obsérvese el costo adicional y el impacto negativo que ello implica, ya que además de tener que responder el crédito a una desfavorable tasa del **11.50%** anual, se debiera adicionar el valor citado y menoscabar la disponibilidad de fondos de la empresa.

#### **4.- COMENTARIOS AL PUNTO 5 DEL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (AUDIBASA).**

Tal como lo señala el numeral 20.4.2 del antes citado informe de auditoría, los trabajadores del Hotel Ramada recibieron de parte de las autoridades de la Secretaría Técnica del Fideicomiso AGD-CFN-NO MÁS IMPUNIDAD y de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL el edificio de propiedad de INMOBILIARIA INTRADECA el 17 de Abril del 2012. Este hecho protagonizado por los emprendedores del RAMADA fue resaltado por una cadena de la SECOM el día primero de Mayo del 2012 como un homenaje a los trabajadores en general.

Por otro lado y 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 que mantenían las compañías NAHELE e INTRADECA. Así también se procedió a la constitución del **FIDEICOMISO DE TRABAJADORES HOTEL RAMADA**, con fecha 16 de Abril del 2012.





## **HOTEL RAMADA**

EL HOTEL DEL MALECÓN

No obstante a ello y por así exigirlo las demandas del mercado, que nos obligan a presentar un producto más competitivo se continuó remodelando las habitaciones y demás instalaciones del hotel , creando inclusive en el 2013 un tipo o segmento de habitaciones de primer orden que son las que nos permiten alcanzar unos buenos resultados en la tarifa promedio.

Al retomar las negociaciones del edificio con los personeros de la UGEDEP y Secretaría Técnica del Fideicomiso AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD, se está procediendo a la conciliación de las cuentas que se refieren por una parte a los cánones de arrendamiento no cobrados por parte de INTRADECA durante más de dos años, es decir desde Abril del 2012 versus las remodelaciones efectuadas por nuestra parte a la propiedad de INTRADECA. Estimamos alcanzar esta conciliación de cuentas en los próximos días.

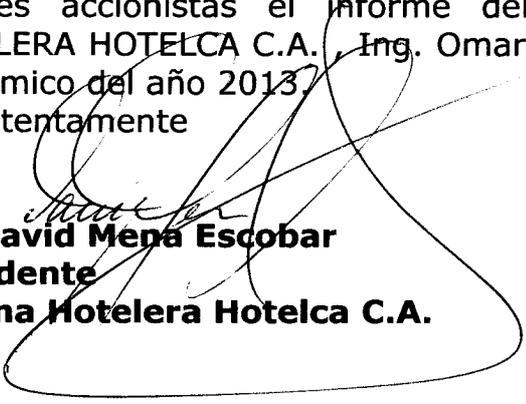
### **5.- Pago a la Corporación Financiera Nacional.**

La operación de crédito se cumple con puntualidad. En el mes de Marzo y Septiembre del 2013 la compañía NAHELE realizó el pago de las cuotas seis por **US\$ 76.495,77** y siete por **US\$ 73.801,43**. En el año 2014 pagó la cuota número ocho, por un valor de **US\$ 71.107.09** .

### **6.- Enfoque financiero.**

Se incorpora como parte de esta memoria y para conocimiento de los señores accionistas el informe del asesor financiero de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. , Ing. Omar Aguilera, con respecto al ejercicio económico del año 2013.

Muy atentamente

  
**Ab. David Mena Escobar**  
**Presidente**  
**Cadena Hotelera Hotelca C.A.**



Hotel Ramada

