

# MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

Guayaquil, 12 de Mayo del 2015

**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 correspondiente al ejercicio del año 2014.

## **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:**

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

**2.1.-** 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**", el 3 de Diciembre del 2009, siendo este ente jurídico actualmente propietario del **93.87%** del paquete accionario de la compañía Naele S.A.. El restante **6.13%** está distribuido entre 6 accionistas, todos ellos personas naturales y ex trabajadores del Hotel Ramada.

## **3.- COMENTARIOS A LA "OPINIÓN CALIFICADA" DE LA FIRMA AUDITORA (PUNTO 6 DEL INFORME)**

En el numeral 4 de las "bases para calificar la opinión", la firma auditora hace constar que existen al 31 de Diciembre del 2014 las otras cuentas por cobrar al accionista mayoritario **NAHELE S.A.**, donde se incluyen saldos por **US\$ 540.535** "originados principalmente por anticipos entregados por la Compañía (Hotelca) a cuenta de dividendos..."

Para explicar el por qué de estos "anticipos" que solicita NAHELE S.A. a la compañía **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.** es necesario resaltar ciertos hechos que fueron relevantes en el contexto de la negociación por medio de la cual los trabajadores del HOTEL RAMADA adquirieron el 100% del paquete accionario de su empresa empleadora:

3.1 El 4 de Mayo del 2009 la **AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS** resolvió autorizar la enajenación directa del paquete accionario de Cadena Hotelera Hotelca C.A. a favor de NAHELE S.A., empresa adquirida por los trabajadores para ser sujeto de crédito ante la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**.

3.2.- 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 **AGD**. De acuerdo con la **RESOLUCIÓN DIR-2009-039** dictada por el **DIRECTORIO DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL** de fecha 15 de Abril del 2009, la empresa NAHELE S.A. debía firmar el contrato de arrendamiento con la compañía **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.**, (Revisar la Nota 21.1)

3.3 Con fecha 21 de Enero del dos mil diez se suscribió ante el Notario Trigésimo de Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, la escritura pública de Arrendamiento por medio de la cual la compañía **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.** dio en arrendamiento a la compañía NAHELE S.A. el bien inmueble donde Cadena Hotelera Hotelca C.A. Hotel Ramada realiza sus operaciones. La escritura Pública fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el 10 de Marzo del año 2010. El canon fue pactado 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.

3.4.- 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 principal accionista es el "**Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía NAHELE-CFN**" propietario del 93,87% del paquete accionario. 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, etc.

 3.5.- En el siguiente cuadro podremos comparar lo que Naele ha venido pagando a la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL** y a la **UGEDEP**

versus lo que NAHELE S.A. ha venido recibiendo en calidad de 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			
<b>TOTAL</b>	<b>814.728.43</b>			<b>406.702,35</b>

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 rescindió el contrato de arrendamiento entre ambas empresas. (ver la nota 21.1)

3.5.2 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 **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.

#### **4.- COMENTARIOS AL "ASUNTO DE ÉNFASIS" NÚMERAL 8 DEL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Tal como lo señala la Nota número 22.2 a los Estados Financieros, los trabajadores del Hotel Ramada recibieron el 17 de Abril del 2012 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**, con el financiamiento de la C.F.N. mediante la venta de los CPG, al 5% de interés y a 15 años plazo.

4.1 Para cumplir con una de las condiciones contenidas en la **RESOLUCIÓN No. CE-2012-014** dictada por la COMISIÓN EJECUTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, de fecha 21 de Marzo del 2012, los trabajadores constituyeron el "**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TRABAJADORES HOTEL RAMADA**", con fecha 16 de Abril del 2012, ante

el Notario Trigésimo octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores.

4.2 Con fecha 13 de Abril del 2012 la Presidencia de la Junta del Fideicomiso AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD, dictó la **RESOLUCIÓN CS-V-AD-2012-007** mediante la cual resuelve adjudicar el inmueble perteneciente a la INMOBILIARIA INTRADECA a favor de los trabajadores del HOTEL RAMADA, por un valor de **US\$ 4.428.917.85**.

4.3 A pesar de la entrega pública y formal del edificio a los trabajadores, a pesar de la cadena transmitida por la SECOM (primero de mayo del 2012), donde se exaltaba el tesón y la pasión de "los emprendedores del RAMADA" y a pesar de que se cumplieron con todas las condiciones contenidas en la **RESOLUCION CE-2012-014** de fecha 21 de Marzo del 2012 sin embargo en el mes de Noviembre del 2012 los términos de la negociación fueron cambiados, y pasó de ser una venta financiada al 100% a 15 años plazo y al 5% de interés a ser una venta financiada con CPGs al **90%**, quedando el saldo (10%) para ser entregado "en efectivo".

4.4 El 10 de Febrero del 2015 la asamblea de constituyentes del **FIDEICOMISO DE TRABAJADORES HOTEL RAMADA** resolvió la liquidación y terminación del encargo fiduciario y contrato constitutivo del Fideicomiso de Trabajadores Hotel Ramada, por incumplimiento de su objeto.

4.5 Dejo asentada mi preocupación sobre el futuro del Hotel Ramada al no tener la propiedad del principal activo, como es el edificio donde realiza sus operaciones. La condición de inquilinos no nos garantiza la continuidad en el largo plazo, ya que el edificio es de propiedad de una empresa incautada (INMOBILIARIA INTRADECA) cuyo destino final siempre será incierto para nosotros.

## **5. COMENTARIOS AL "ASUNTO DE ÉNFASIS" NÚMERAL 9 DEL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.**

En cumplimiento a una de las condiciones establecidas en la **RESOLUCIÓN No. CE-2012-014** dictada por la COMISIÓN EJECUTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, de fecha 21 de Marzo del 2012, las compañías INMOBILIARIA INTRADECA S.A. y NAHELE S.A. procedieron a suscribir la escritura pública de resciliación del contrato de arrendamiento el mismo que fue inscrito el 4 de Mayo del 2012, en el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil. (ver la nota Nro. 21.1 a los estados financieros) .

5.1 A partir de Diciembre del 2013 comenzamos una serie de reuniones con el entonces Representante legal de la compañía INTRADECA, Señor Ernesto Erazo, que luego continuaron con el Ing. NELSON SAN MIGUEL, con el objeto de alcanzar un acuerdo que permita conciliar las cuentas entre los cánones de arrendamiento que la compañía arrendadora había dejado de cobrar y lo que nuestra empresa había invertido en calidad de MEJORAS al edificio. Luego de un sin número de reuniones, negociaciones intensas , donde intervinieron personeros de la UGEDEP y de la Secretaría

Técnica del Fideicomiso se logró llegar a un acuerdo que se selló mediante la suscripción de un **"CONVENIO DE PAGO DE ARRIENDOS CON RECONOCIMIENTO DE MEJORAS"** entre la compañía **INMOBILIARIA INTRADECA S.A.** y **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.** con fecha 12 de Diciembre del 2014, mediante el cual mi representada reconoció la existencia de obligaciones a favor de INTRADECA por concepto de 33 meses de renta a razón de US\$ 12.000 más IVA cada uno, que totalizan **US\$ 443.520** incluido el IVA. Por su parte **INTRADECA** reconoció la existencia de obligaciones como consecuencia de las mejoras hechas a la propiedad arrendada, desde **Abril 2012** hasta Diciembre del 2014, equivalente a **US\$ 362.413** incluido el IVA. (Ver la nota número 21.3 a los estados financieros)

La diferencia entre los valores reconocidos por las partes, da un saldo de **US\$ 81.107 (OCHENTA Y UN MIL CIENTO SIETE DÓLARES)** que mi representada deberá pagar a **INMOBILIARIA INTRADECA** en 20 meses. De no haber mediado la gestión de la administración estuviéramos debiendo **US\$ 443.520, SIN TENER NADA CONTRA QUE CRUZAR.**

5.2 Con fecha 10 de Febrero del 2015 se regularizó el arrendamiento del inmueble de propiedad de INTRADECA, mediante la suscripción del contrato de arrendamiento por escritura pública, ante la Notaria vigésima de este cantón, Dra. VERÓNICA ZÚÑIGA RENDÓN, destacando lo siguiente:

- a) El canon de arrendamiento continuará en **US\$ 12.000** más el IVA .
- b) El contrato estará vigente hasta el 30 de Abril del 2018.
- c) Se podrán imputar en calidad de MEJORAS hasta un 50% del canon de arrendamiento.

Como es de suponer el desembolso de estas cantidades afectarán el flujo de la empresa.

## **6. HECHOS EXTRAORDINARIOS QUE AFECTARON EL DESENVOLVIMIENTO NORMAL DEL HOTEL RAMADA EN EL AÑO 2014.**

La operatividad del Hotel Ramada se vio gravemente amenazada en el año 2014 por varios hechos muy significativos que afectaron el desenvolvimiento normal de las operaciones con las consiguientes molestias y costos, (ver la nota 23 a los estados financieros).

6.1 **EL MÁS GRAVE:** El hotel Ramada fue objeto de un ataque a su sistema computacional el día 25 de Julio del 2014, estando el hotel lleno, en circunstancias extrañas que hace presumir el cometimiento de un delito informático (hackeo) de acuerdo a la opinión de los técnicos consultados. Se verificó el servidor por parte de los técnicos y encontraron que las aplicaciones de Zeuz y Microsoft SQL habían sido desinstaladas. Se perdió información administrativa y financiera, se desinstalaron las aplicaciones, se borraron las bases de datos, y la carpeta en la cual estaba la base de datos también fue borrada. El Representante legal denunció ante la fiscalía el presunto delito por lo que se abrió la INDAGACIÓN PREVIA No. **090101814-07-4644**. La fiscalía dispuso que se efectúen algunas

diligencias entre ellas la recepción de la versión libre y voluntaria de algunos ciudadanos, la designación y posesión del perito informático, etc. Al momento de redactar este informe nos encontramos a la espera del informe de la perito designada por la fiscalía. En todo caso las investigaciones continúan previo a la instrucción fiscal en contra del presunto o presuntos infractores.

6.2 Producto de la vetustez de las instalaciones, de manera especial los canalones que reciben y conducen el agua lluvia, provocó que el torrencial aguacero que cayó en la ciudad el 7 de Mayo del 2014, inundara las instalaciones del hotel, afectando la renovada suite del primer piso y las habitaciones aledañas, dañándose alfombras, muebles, tumbados, etc.

Al ser lo ocurrido un evento producido por la naturaleza la compañía de seguros y de acuerdo a lo establecido en la póliza, descontó una cantidad importante en calidad de "deducible" tal como lo describe la nota 23 literal "b" del informe de los auditores independientes.

6.3 El 1 de Marzo del año pasado una de las tuberías de recirculación del agua de la piscina colapsó, provocando la inundación del departamento contable. La piscina se evacuó completamente, se realizaron las reparaciones y se aprovechó para hacerle ciertas mejoras.

## **7.- PAGO 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 los numerales 3.4 y 3.5 de este informe.**

7.1 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 haría efectiva a partir del presente año.

7.2 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.

7.3 La última cuota es decir la cuota número 16 está prevista para el 4 de Marzo del 2018.

## **8.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2014.**

Coherente con lo que explico en el numeral tres punto cuatro del presente informe, las utilidades provenientes del ejercicio económico 2014 de

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (US\$ 16.268,37) deberán pasar a su accionista principal, esto es a la compañía NAHELE S.A., para que como queda dicho honre sus obligaciones.

## **9.- SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA, EJERCICIO 2014 .**

El año 2014 en relación con el 2013, tuvo un leve incremento en la tarifa promedio, un 1,57%, cerrando en un US\$ 81,95. La ocupación en estos dos años comparados fueron muy parecidas, esto es cerramos en un 58,88% versus un 59,24% del año 2013. En general la venta del rubro habitaciones tuvo un ligero incremento del 0,93% en relación con el año 2013 (1.303.319 versus 1.291.296).

La venta del rubro general denominado ALIMENTOS & BEBIDAS decreció en el -12,62% en relación al año 2013 y esto principalmente se debe al rubro de venta de salones. El único salón que teníamos remodelado es el Salón Santay, hoy ya contamos con un salón DEL RÍO, retocado.

En general los ingresos totales del año 2014 son inferiores en un 1.16% con respecto al año anterior.

El año 2014 fue particularmente difícil y su repunte se dio en el último trimestre. La creciente oferta hotelera en la ciudad es un factor que incide para que el mercado nos lo dividamos entre más competidores.

Cabe destacar que nos encontramos imposibilitados en habilitar el ex casino RAMADA. Este local producía una renta mensual de US\$ 5.000 que ingresaban a la contabilidad de CADENA, pero que a partir del año 2012 ya no produce renta y dado el estado en que dejaron el local los ex inquilinos, para habilitarlo necesitamos importantes recursos con los que no contamos.

## **10.- AGRADECIMIENTO**

Agradezco a los señores accionistas por todo el apoyo brindado a mi gestión, muy en especial a aquellos que como trabajadores están comprometidos con el desafío de sacar adelante esta empresa que es muy sui géneris en su origen y composición.

Muy atentamente

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