

MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

Guayaquil, 27 de abril del 2018

**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 **2017**.

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 Renería, el día 8 de Febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Abril de 1980.

Mediante escritura Pública otorgada ante la Dra. Katia Murieta 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.

1.2.- Su composición accionaria:

El paquete accionario de mi representada está distribuido entre 73 accionistas, una persona jurídica y 72 personas naturales. La persona jurídica es la compañía **NAHELE S.A.** su principal accionista y propietaria del **96.40%** del paquete accionario, estando el **3.60 %** restante repartidos en partes iguales entre las 72 personas naturales (**0.05% c/u**).

1.3 Ramada, una importante transformación.-

El mes de mayo del 2009 y dentro de lo que se dio en llamar la "democratización de los capitales" la **AED** transfirió el **100%** del paquete accionario de la entonces compañía incautada **HOTEL RAMADA** a sus trabajadores reunidos bajo el nombre de una sociedad anónima llamada **NAHELE S.A.**. Este hecho histórico que se dio dentro de un marco político-social, daba paso a la TRANSFORMACIÓN de una empresa privada de propiedad capitalista a una empresa privada de propiedad de los trabajadores, donde se rompía con el tradicional paradigma del capital-trabajo y que por su importancia y al constituirse en un nuevo modelo de gestión no debió limitarse



a la sola entrega de la propiedad de la empresa productiva, sino que debió ir acompañada de un marco jurídico apropiado que apuntale este nuevo modelo de producción que le permita a la naciente y transformada sociedad de trabajadores su sostenibilidad en el mediano y largo plazo. Recordemos que por ejemplo el cooperativismo cuenta con la Ley orgánica de la Economía popular y solidaria.

La verdad es que este modelo así concebido no fue replicado y los trabajadores-empresarios, sin guión preestablecido, debieron jugar en el mercado con las reglas y normas que rigen a las empresas privadas de propiedad capitalista, **sin el músculo financiero que los respalde** y que es esencia de las sociedades capitalistas como lo es la sociedad anónima...

2.- COMENTARIOS A LOS FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES CONTENIDAS EN EL PUNTO DOS DEL INFORME DE LA FIRMA AUDITORA .

El informe hace constar que existen al 31 de Diciembre del 2017 las otras cuentas por cobrar al accionista mayoritario **NAHELE S.A.**, donde se incluyen saldos por **US\$158.885.11** "originados principalmente en años anteriores por los anticipos entregados por la Compañía (Hotelca) por cuenta de dividendos futuros."

NAHELE, sociedad anónima de propiedad de los trabajadores adquirió protagonismo en este "experimento político" que nace a partir de la transformación histórica del HOTEL RAMADA explicada en el 1.3 del presente informe.

- ✓ Fue la "cesionaria" o receptora del **100%** del paquete accionario de HOTELCA por parte de la AGD (CEDENTE), en mayo del 2009.
- ✓ Fue "la deudora" de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, pagando puntual y semestralmente sus dividendos con un interés del **11,5%** a pesar de haber recibido CPGs producto de una operación de tesorería (un 130% adicional al 5% que se debió cobrar).
- ✓ Fue "La arrendataria" de INMOBILIARIA INTRADECA, empresa incautada por la AGD, hoy en liquidación, dueña del edificio. El canon anualizado fue de **US\$ 144.000** + impuestos.
- ✓ Cedió a título gratuito 97 acciones a un número igual de accionistas que pasaron a tener cada uno el **0,05%** del paquete accionario de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.

La idea que se vendió en aquellos días fue de que la empresa **NAHELE S.A.** (accionista del Hotel Ramada) pagaría sus obligaciones financieras con las utilidades convertidas en dividendo que le traspasaría CADENA HOTELERA. La verdad histórica del negocio en marcha

no se compadecía con este ofrecimiento ya que las utilidades del HOTEL RAMADA no superaban los **US\$ 30.000 anuales** en su nivel máximo y sin tener que pagar arriendo a su "dueño de casa" INMOBILIARIA INTRADECA que pertenecía al mismo grupo económico, ni tampoco pagar dividendos semestrales a LA CFN, como si ocurrió a partir de que el negocio pasó a ser gestionado por los trabajadores.

Este endeudamiento ha venido disminuyendo si comparamos con los años anteriores, en virtud de la gestión de la administración ante los órganos correspondientes logrando la aplicación del CODIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO, que dio como resultado la recuperación del dinero pagado demás :

AÑO 2015: US\$ 635.743.89 ;

AÑO 2016: US\$ 308.885.11;

AÑO 2017: US\$ 158.885.11.

Como lo habíamos señalado en ocasiones anteriores, las dos empresas tienen que caminar a una fusión por absorción como una vía idónea para solucionar estos temas financieros.

3.- COMENTARIOS A LOS FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES CONTENIDAS EN EL PUNTO TRES DEL INFORME DE LA FIRMA AUDITORA .

El contrato de arrendamiento que vinculaban a las empresas NAHELE S.A. e INMOBILIARIA INTRADECA dueña del edificio, fue rescindido en el mes de abril del año 2012, en cumplimiento a lo dispuesto en la resolución pertinente dictada por la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**. El siguiente paso debió ser la compra venta del inmueble por parte del fideicomiso de los trabajadores de HOTELCA. Al no darse la venta quedó una especie de "limbo jurídico" pues no existía contrato que sustente las relaciones de inquilinato.

Este "limbo jurídico" se fue dilatando en el tiempo, en medio de un sin número de reuniones con los personeros de la UGEDEP y del Fideicomiso AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD e INMOBILIARIA INTRADECA. El objetivo principal de nuestra contraparte era el de cobrar los cánones de arrendamiento impagos a partir de la rescisión del contrato hasta que firmemos el nuevo contrato de arrendamiento, a razón de **US\$ 13.340** mensuales. Nuestro argumento fue de que habían mejoras hechas a la propiedad que debían ser reconocidas por el arrendador. Al final y es un inobjetable logro de esta administración el haber tratado las mejoras al dueño del edificio logrando como resultado la firma de un **"CONVENIO DE PAGO DE ARRIENDOS CON RECONOCIMIENTO DE MEJORAS"**, el 12 de diciembre del 2014, convenio notariado donde ambas partes hacemos sendos reconocimientos, por una parte HOTELCA reconocía las pensiones de arrendamiento no pagadas durante 13 meses, pero por su parte INTRADECA reconocía a favor de CADENA las mejoras hechas al inmueble de su propiedad, lo que en definitiva significó que el dueño de casa o propietario (INMOBILIARIA INTRADECA) pagó las remodelaciones hechas a su edificio a través de los cánones de arrendamiento

48

Lamentablemente y por falta de recursos no se logró remodelar más por lo que al cruzar las cuentas quedó un saldo pendiente, cuyo saldo final es reclamado por INMOBILIARIA INTRADECA en liquidación.

Nuestra posición al respecto ha sido de que se proceda a cruzar las facturas que tienen como antecedentes el convenio que las partes suscribieron en legal forma, pero INTRADECA en Liquidación lo que busca es de que se les reconozca el saldo adeudado.

3.1 Otro logro importante constituyó la regularización del contrato de arrendamiento del inmueble de propiedad de INTRADECA. Con fecha 10 de Febrero del 2015 se suscribió el contrato de arrendamiento por escritura pública, ante la Notaria vigésima de este cantón, Dra. VERÓNICA ZÚNIGA RENDÓN, destacando lo siguiente:

- a) El canon de arrendamiento se mantuvo 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.
- d) El contrato contempla como primera opción de compra a los trabajadores.

Este contrato fue objeto del desahucio por transferencia de dominio por parte de INMOBILIAR, el 1 de marzo del 2017.

4. COMENTARIOS A LOS FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES CONTENIDAS EN EL PUNTO CUATRO DEL INFORME DE LA FIRMA AUDITORA .

El bien inmueble donde el Hotel Ramada desarrolla sus operaciones fue transferido de INMOBILIARIA INTRADECA a la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fidelcomiso AGD-CFN-NO MÁS IMPUNIDAD e inscrita esta transferencia en el Registrador de la Propiedad el 7 de julio del 2015. Con fecha 9 diciembre del 2015 se registra la transferencia de la UGEDEP al BANCO CENTRAL del ECUADOR, del edificio donde operamos.

Por un lapso de 18 meses el BANCO CENTRAL hizo las veces de arrendatario, con el mismo contrato que firmamos con **INMOBILIARIA INTRADECA**, pero sin enviarnos facturas para el cobro de la renta y estos corresponden desde agosto del 2015 hasta enero 2017. De acuerdo a lo que nos manifestaron en aquella época los funcionarios a cargo del B.C. el edificio estaría sólo de paso en su poder ya que su destino final era INMOBILIAR. El **3 de febrero del 2017** fue inscrita en el Registrador de la Propiedad la transferencia de dominio del inmueble del BANCO CENTRAL DEL ECUADOR A **INMOBILIAR**, y este ente público a partir de esta fecha ha venido facturando los cánones de arrendamiento hasta la actualidad.

5.- COMENTARIOS A LOS FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES CONTENIDAS EN EL PUNTO CINCO DEL INFORME DE LA FIRMA AUDITORA .

Los mayores acreedores de la compañía son sus propios trabajadores. De acuerdo al informe actuarial cortado al 31 de diciembre del 2017, el HOTEL RAMADA, tenía hasta esa fecha 6 ex trabajadores jubilados, cuya provisión anual suman **US\$ 92.203,29** considerando que la jubilación patronal es una renta vitalicia consistente en 14 pagos anuales y que cubre un año más a la muerte del jubilado, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 216 y 217 del código del trabajo.

A esa misma fecha mi representada tiene 15 trabajadores a los cuales ya se les generó el derecho a la jubilación patronal pero que continúan activos en la organización y hay un tercer grupo de 9 trabajadores que tienen más de 20 años de servicio pero que no llegan en algunos casos o están por llegar en otros, a los 25 años de trabajo, donde se les generará el derecho a la jubilación patronal. Y en el cuarto grupo diríamos que están los demás.

Todos estos valores representan de acuerdo al estudio actuarial la cantidad de **US\$ 709.205.00** correspondientes a las provisiones contables para la jubilación patronal y bonificación por desahucio, de los cuales hemos venido haciendo provisión quedándonos pendientes una cantidad de **US\$ 58.966.08** que registra el informe de los auditores independientes.

La empresa privada de propiedad de los trabajadores no contempló al recibir el giro del negocio (**mayo 2009**) la liquidación del pasivo laboral, es decir recibimos la compañía haciéndonos cargo de los años de antigüedad de los trabajadores activos sin que ni siquiera exista la provisión debida, tal como se lee en el informe de auditoría:

Limitaciones:

"Al 31 de diciembre del 2008 la compañía no ha obtenido un cálculo con base actuarial para determinar el monto de la provisión para cubrir los beneficios jubilatorios y el desahucio. En consecuencia, debido a la falta de elementos de juicio suficientes, no nos fue posible determinar en qué medida es necesaria construir una provisión para cubrir dichas obligaciones."

Auditoría a los estados financieros por los años terminados

El 31 de diciembre del 2006 y 2007.

MOORE AUDITORES INDEPENDIENTES.

En mi administración se ha venido haciendo los reconocimientos que manda la ley aunque en forma progresiva. En el ejercicio del año 2017 hemos logrado cubrir el 91% de la provisión que por ley corresponde.

INCERTIDUMBRE MATERIAL RELACIONADA CON LA EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO.- (Ver # 7 del informe de los auditores independientes).



Hotel Ramada/Memoria del administrador/Ejercicio del año 2017

La incertidumbre producida por la notificación del desahucio por transferencia de dominio ha aminorado no obstante de que no ha desaparecido ya que aquello que lo produjo como fue el desahucio propuesto por INMOBILIAR el 1 de marzo del 2017 donde nos daban 3 meses para desocupar el inmueble, en los actuales momentos ha perdido eficacia. Por otra parte el 5 de marzo de los corrientes los trabajadores del HOTEL RAMADA, recibieron con mucho entusiasmo la noticia de parte de los personeros de INMOBILIAR de que el edificio donde operamos por más de 35 años no saldrá en el catálogo de subastas y que formalizaremos un contrato de arrendamiento. Esto sumado a la comunicación a la que hace referencia la firma auditora que fuera suscrita por el Director del servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (INMOBILIAR, nos hace avizorar una solución a corto plazo. En efecto nos encontramos en espera del pronunciamiento de los funcionarios respectivos donde se nos haga conocer el monto del canon de arrendamiento y demás por menores que nos lleven a la tan ansiada suscripción del contrato de arrendamiento que permita la continuidad del negocio como es el ferviente deseo de todos ustedes y de los trabajadores en general.

8.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2017 Y EN EL EJERCICIO 2018.-

MI propuesta es de que las utilidades provenientes de los ejercicios económicos de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. tanto del 2016 : **US\$ 2.098.43**, como del 2017 : **US\$ 11.999.93**

Deberán quedar en CADENA HOTELERA HOTELCA para compensar las pérdidas de los años anteriores y no diluir más el patrimonio de HOTELCA.

9.- SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA, EJERCICIO 2018 .

El año 2017 en relación con el 2016, tuvo un leve decremento en la tarifa promedio, un 0,51%, cerrando en un US\$ 66,62. La ocupación en estos dos años comparados fue superior, esto es cerramos en un 51,89% versus un 48,88% del año 2016. En general la venta del rubro habitaciones tuvo un incremento del 5,63% en relación con el año 2016 (957,638 versus 906,586).

La venta del rubro general denominado ALIMENTOS & BEBIDAS creció en un 2,53% en relación al año 2016 y esto principalmente se debe al rubro de venta de salones y otros. Adicionalmente debemos comentar que hubo un crecimiento importante en la venta de desayunos 52% en comparación con el año anterior, (7425 unidades Año 2017 Vs 3573 unidades Año 2016). En general los ingresos totales del año 2017 son superiores en un 4,75% con respecto al año anterior.



10.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL.

No existen disposiciones pendientes de cumplimiento como producto de la pasada junta general de accionistas de fecha 12 de julio del 2017 ni de ninguna otra.

11.- AGRADECIMIENTO.-

Agradezco a los señores accionistas por todo el apoyo brindado a mi gestión. Mi especial agradecimiento a los trabajadores en general que con su esfuerzo y dedicación han permitido que el **HOTEL RAMADA** sea la única empresa de las que fueron incautadas y vendidas a sus trabajadores que hoy subsiste, a pesar de todas las dificultades producidas por la forma precaria en que se constituyó este modelo. Las demás empresas han zozobrado, algunas de ellas con verdaderos dramas en la economía de sus trabajadores-accionistas que no es ni de lejos nuestro caso.

Muy atentamente

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