

MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

Guayaquil, 5 de abril del 2019

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 **2018**.

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 68 accionistas, una persona jurídica y 67 personas naturales. La persona jurídica es la compañía **NAHELE S.A.** su principal accionista y propietaria del **96.55%** del paquete accionario, estando el **3.45%** restante repartidos entre las 67 personas naturales.

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. Actualmente el Fideicomiso es propietario de **11,37%** del paquete accionario de la compañía Naele S.A.. El restante **88.62%** está distribuido entre accionistas, trabajadores y ex trabajadores del Hotel Ramada.

3.- HECHOS RELEVANTES :

3.1.- Con fecha 30 de julio de 2018 mi representada suscribió junto con la FIDUCIARIA DEL PACIFICO representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA NAHELE-CFN, el "**ACTA DE RESTITUCIÓN DE BIENES Y TERMINACIÓN DEL COMODATO**" con el reconocimiento de firma y rúbrica por parte de los comparecientes ante la Abogada Lucrecia Córdova López, Notaria vigésima octava del cantón Guayaquil. De esta forma los activos o bienes muebles de Cadena que habían sido aportados al patrimonio autónomo del precitado fideicomiso y entregados en comodato precario a favor de la compañía deudora, fueron restituidos al comodante y este a su vez entregó y los restituyó a favor de **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.**, habiéndose dado por finalizado el comodato precario. Todo esto dentro del proceso de liquidación del Fideicomiso en cuyo poder todavía se encuentran **91 acciones** correspondientes a 11 constituyentes adherentes que por cualquier motivo que fuere no han retirado sus acciones no obstante de la gestión o acercamiento que la Fiduciaria manifiesta haber efectuado.

3.2 En el **CENTRO DE MEDIACIÓN DEL GOBIERNO PROVINCIAL DEL GUAYAS**, comparecimos junto con los representantes de la compañía **INMOBILIARIA INTRADECA EN LIQUIDACIÓN** y el profesional que oficiara de mediador. En esta audiencia celebrada el día 18 de mayo de 2018 al amparo de lo que dispone la Ley de Arbitraje y Mediación, las partes comparecientes pusimos de manifiesto nuestros desacuerdos con el fin de solucionarlos.

Al final conciliamos nuestros respectivos intereses y suscribimos el **ACTA DE ACUERDO TOTAL DE MEDIACIÓN** con fecha 29 de mayo de 2018, la misma que tiene efecto de sentencia ejecutoriada y pasada en autoridad de cosa juzgada. En resumen acordamos lo siguiente:

- Intradecca nos dio la factura que le veníamos reclamando por reiteradas ocasiones, por un valor de **US\$ US\$ 241.891,07** y que fuera señalada por la firma auditora en su pasado informe.
- Conciliamos nuestras cuentas y Hotelca le pagó a INTRADECA la suma de **US\$ 15.773.11.**

3.3 . - El edificio donde el **HOTEL RAMADA** realiza sus operaciones desde hace más de 30 años es a partir de la incautación por la AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPOSITOS recurso del Estado Ecuatoriano, hoy en manos del SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, INMOBILIAR.

El 23 de julio de 2018 fuimos invitados a participar dentro del proceso que buscaba "**DAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DENOMINADO HOTEL RAMADA, UBICADO EN MALECÓN SIMÓN BOLÍVAR NRO. 606 Y MANUEL LUZARRAGA EN LA PARROQUIA CARBO, DEL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS**". Concurrimos a la AUDIENCIA DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES de conformidad y tal como lo

establece la Ley orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General .

Con fecha 31 de julio y mediante RESOLUCIÓN Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0079-R el SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, INMOBILIAR , resuelve adjudicar el proceso de **Procedimiento Especial** para dar en arrendamiento el inmueble denominado HOTEL RAMADA. a favor de la compañía CADENA HOTELERA HOTELCA C.A

Finalmente el 22 de agosto de 2018 suscribimos con la representante de la zonal 8 de INMOBILIAR, el contrato de arrendamiento del bien inmueble que ocupamos, por un plazo de 60 meses y con un canon mensual de US\$ 12.601 más IVA.

3.4 En el último bimestre del año 2018 el HOTEL RAMADA inició el proceso de regularización ambiental a través del **SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL** (SUIA) que tiene como objeto que nuestra empresa para continuar operando obtenga la **LICENCIA AMBIENTAL**.

Como paso previo y con el acompañamiento de una empresa consultora acreditada ante la entidad nacional de acreditación, mi representada deberá realizar el "**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**" a fin de identificar los posibles impactos derivados de nuestra actividad y las medidas que tomaremos para prevenir o mitigar estos efectos. En lo que va de este año 2019 continuamos en este propósito a fin de cumplir con la normativa ambiental (CÓDIGO ORGÁNICO DE AMBIENTE), recolectar evidencias, obtener el registro generador de desechos peligrosos, elaborar los planos sanitarios, realizar las auditorías ambientales, realizar capacitaciones, etc.

4.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2018.

Mi recomendación para la Junta de accionistas es de que las utilidades provenientes del ejercicio económico 2018 de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (US\$ 2.476,60, antes del crédito de impuesto diferido-contable) deberán pasar a su accionista principal, esto es a la compañía NAHELE S.A., como fue la idea original de este proyecto.

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

El año 2018 en relación con el 2017, tuvo un leve decremento en la tarifa Promedio, un -1,08%, cerrando en un US\$ 65,90. La ocupación en estos dos Años comparados fue inferior, esto es cerramos en un 50,49 % versus un 51,89 % del año 2017. En general la venta del rubro habitaciones tuvo un decremento mínimo del -3,71% en relación con el año 2017 (922,097 versus 957,638).

La venta del rubro general denominado ALIMENTOS & BEBIDAS decreció en un -1,05% en relación al año 2017 y esto principalmente se debe al rubro de Restaurante. Adicionalmente debemos comentar que hubo un crecimiento en la venta de desayunos 1.43 % en comparación con el año anterior, (7862 unidades Año 2018 vs 7425 unidades Año 2017). Además un crecimiento importante en las ventas de Eventos y banquetes de 13,89% en relación al año 2017 (304,323 versus 267,201).

En general los ingresos totales del año 2018 son levemente inferiores en un -2.8 % con Respecto al año anterior.

Esto se debe que en la parte turística principalmente los hoteles y restaurantes cerraron el año 2018 con una variación negativa en relación a otros sectores de negocio.

Fuente: <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/ecuador-cierre-inflacion-2018>

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

No existen disposiciones pendientes de cumplimiento como producto de las pasadas juntas generales de accionistas.

7.- AGRADECIMIENTO

Agradezco a los señores accionistas por todo el apoyo brindado a mi gestión, muy en especial a aquellos que como trabajadores muestran día a día su compromiso con una empresa que es muy sui géneris en su origen y composición y que compite en el mercado y se abre camino no obstante las dificultades que atraviesa al ser una empresa de capitales sin capital ni inversión. No obstante y gracias al manejo responsable de la empresa nuestra situación es privilegiada frente a la injusta condición por la que actualmente atraviesan los trabajadores y ex trabajadores de otras empresas de aquellas que fueron incautadas por el Estado Ecuatoriano, al encontrarse impagos en sus sueldos, beneficios sociales y aportaciones a la seguridad social.

Muy atentamente


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