

INFORME QUE LA GERENCIA GENERAL DE EL PATIO ANDALUZ S.A. PRESENTA A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS REALIZADA EL DIA 24 DE MARZO DEL 2.008, CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL AÑO 2.007.

SEÑORES ACCIONISTAS:

ME PERMITO PONER A SU CONSIDERACIÓN EL INFORME DE LABORES CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2.007

A) ENTORNO GENERAL DEL PAÍS:

ES LAMENTABLE, POR DECIR LO MENOS, QUE CADA AÑO TENGAMOS LA OBLIGACIÓN DE REFERIRNOS A LA RECURRENTE CRISIS QUE AGOBIA AL PAÍS Y QUE SE CONVIERTE EN TRADICIONAL NORMA DE VIDA PARA TODOS LOS ECUATORIANOS QUE TIENEN QUE DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES DENTRO DE UN PERMANENTE AMBIENTE DE INESTABILIDAD SOCIAL, POLÍTICA Y JURÍDICA QUE IMPIDE QUE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y ECONÓMICA SE DESARROLLE CON POR LO MENOS ALGUNA TRANQUILIDAD.

EL AÑO QUE SE ANALIZA, LEJOS DE SER LA EXCEPCIÓN, MÁS BIEN SE HA CONVERTIDO EN UNO DE LOS MÁS CONFLICTIVOS Y NEGATIVOS PARA LA ACTIVIDAD. LA POSESIÓN DEL NUEVO PRESIDENTE RAFAEL CORREA CON SU DISCURSO SOCIALISTA E IDENTIFICÁNDOSE CON LOS GOBERNANTES DE PAÍSES COMO VENEZUELA Y BOLIVIA QUE TIENEN UNA CLARA TENDENCIA SOCIALISTA, NO BENEFICIA AL TURISMO DEL ECUADOR DONDE NUESTROS TURISTAS SON PRINCIPALMENTE NORTE AMERICANOS Y EUROPEOS QUE BUSCAN VISITAR PAÍSES CON ESTABILIDAD POLÍTICA Y SOCIAL Y QUE SE SIENTAN SEGUROS QUE SUS DERECHOS SERÁN RESPETADOS.

LA EXPULSIÓN DE LA MAYORÍA DEL CONGRESO Y LUEGO SU ELIMINACIÓN LA ELECCIÓN DE LA ASAMBLEA QUE ASUMIÓ PODERES NO OTORGADOS, EL CONFLICTO DEL PRESIDENTE CON LOS MEDIOS, CON LAS CÁMARA DE LA PRODUCCIÓN HA IMPEDIDO QUE EL ECUADOR TENGA UN AÑO FRUCTÍFERO, DESPERDIANDO ASÍ LA OPORTUNIDAD EXISTENTE Y ALEJANDO LAS INVERSIONES Y EL DESARROLLO DEL PAÍS.

B) EL SECTOR TURÍSTICO

DENTRO DE ESTE NUBLADO AMBIENTE GENERAL EL SECTOR HA SIDO OTRO QUE HA PERDIDO LA OPORTUNIDAD DE POSICIONARSE ADECUADAMENTE CUANDO A NIVEL INTERNACIONAL EL TURISMO RECEPTIVO HA TENIDO UNA INTERESANTE RECUPERACIÓN. EL ECUADOR, DE ACUERDO A LAS CIFRAS DE LA OMT, HA CRECIDO TAN SOLO EN UN 4% CUANDO EL RESTO DE AMÉRICA CRECIÓ EN EL 10% Y CIERTOS PAÍSES COMO PERÚ EN EL 25%. NO SE DIGA DEL TURISMO INTERNO, QUE FUNDAMENTALMENTE POR LAS RAZONES DEL ENTORNO GENERAL, SE HA MANTENIDO MENOS QUE ESTANCADO REQUIRIENDO DE ENORMES ESFUERZOS PARA COMBATIR LOS FACTORES NEGATIVOS QUE DURANTE EL AÑO SE HAN PRESENTADO CONTINUAMENTE.

PESE AL LIMITADO PRESUPUESTO CON EL QUE CUENTA EL MINISTERIO DE TURISMO HA PODIDO A TRAVÉS DEL FONDO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA, EN EL CUAL EL SECTOR PRIVADO ES PARTE FUNDAMENTAL DE SU GESTIÓN, REALIZAR CIERTAS ACTIVIDADES DE PROMOCION.

LA EMPRESA

DENTRO DE ESTE ENTORNO GENERAL Y DEL SECTOR TURÍSTICO EN PARTICULAR, EL HOTEL PATIO ANDALUZ, QUE TIENE 4 AÑOS EN EL MERCADO SE HA CONVERTIDO EN UN ICONO DE LA CIUDAD, SIENDO UN ATRACTIVO MÁS DEL CENTRO HISTÓRICO. VARIOS TOURS DE LA CIUDAD COMIENZAN EN LA CASA DEL HOTEL PATIO ANDALUZ, DONDE LOS GUÍAS INFORMAN SOBRE LA FORMA QUE SE RECUPERO LA CASA Y LA HISTORIA QUE TIENE.

A NIVEL INTERNACIONAL TAMBIÉN TIENE UN BUEN POSICIONAMIENTO, HABIENDO TENIDO HUÉSPEDES DE LOS LUGARES MAS DISTINTOS DEL MUNDO, INCLUYENDO CHINA, AUSTRALIA, NUEVA ZELANDA, JAPÓN, Y VOLVIÉNDOSE EL PRINCIPAL HOTEL BOUTIQUE PARA EL MERCADO INGLES Y ALEMAN.

DURANTE EL AÑO 2007 LA COMPAÑÍA SE CONCENTRÓ EN LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS MÁS IMPORTANTES, EN TÉRMINOS GENERALES, SE CUMPLIERON CON LOS SIGUIENTES:

- **EJECUCIÓN GENERAL DEL PLAN ESTRATÉGICO.**
- **CAPITALIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA E INGRESO DEL FONDO PAÍS ECUADOR.**
- **ESTANDARIZACIÓN DE PROCESOS, PROCEDIMIENTOS, NORMAS Y FUNCIONES.**
- **IMPLEMENTACIÓN DE NORMAS AMBIENTALES.**
- **REORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA – OPERATIVA GENERAL.**
- **EJECUCIÓN DEL PLAN DE VENTAS Y MERCADEO.**
- **ANÁLISIS Y MONITOREO DE LA COMPETENCIA.**
- **INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE NUEVOS PRODUCTOS Y SERVICIOS.**
- **PLAN DE REDUCCIÓN DE COSTOS**
- **IMPLEMENTACIÓN DE ECONOMÍAS DE ESCALA.**
- **INVERSIONES EN MERCADEO, TECNOLOGÍA, EQUIPOS, SISTEMAS E INFRAESTRUCTURA.**
- **CONVENIOS DE FINANCIAMIENTO.**
- **CAPACITACIÓN.**
- **SEGUIMIENTO DE PLANES DE MEJORAMIENTO CONTINUO EN TODAS LAS ÁREAS.**
- **CONTROL OPERACIONAL ESPECÍFICO.**

EL PATIO ANDALUZ APLICÓ A LA SUBVENCIÓN QUE BRINDA EL CORPEI PARA EL CO-FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS EN LAS ÁREAS DE CAPACITACIÓN, VENTAS, DESARROLLO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS, MERCADEO Y MEJORAMIENTO CONTINUO, LO QUE IMPLICÓ QUE LA EMPRESA DEMUESTRE SU POTENCIAL FINANCIERO Y SU CAPACIDAD DE GESTIÓN PARA SER CALIFICADA, CALIFICACIÓN QUE SE LOGRÓ CON ÉXITO Y SIGNIFICÓ UN AHORRO IMPORTANTE PARA LA EMPRESA DURANTE EL DESARROLLO DE VARIAS DE ESTAS ACTIVIDADES DURANTE EL AÑO, ASÍ COMO, DEL PRESENTE PERIODO.

CON MIRAS A CONSOLIDAR LAS OPERACIONES Y A MEJORAR LA GESTIÓN GENERAL DE LA EMPRESA Y DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE LA CADENA, SE DECIDIÓ INICIAR UN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN GERENCIAL - OPERATIVO. ESTE PROCESO

INCLUYE TERMINAR CON LA ESTANDARIZACIÓN DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS QUE SE INICIÓ EN EL AÑO 2006 Y FORTALECERLA CON LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS ISO 9001 – 2000, PARA ELLO Y CON EL CO-FINANCIAMIENTO DEL CORPEI, SE CONTRATÓ A LA COMPAÑÍA “CORPORACIÓN 3D” PARA QUE BRINDE LA ASESORÍA RESPECTIVA, LA MISMA QUE SE INICIÓ A FINALES DEL AÑO 2006 Y SE ENCUENTRA AÚN EN PLENO DESARROLLO. LA CERTIFICACIÓN FINAL ESTÁ PREVISTA REALIZARSE EN EL MES DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO.

ESTE PROCESO HA SIDO UNA TAREA PRIMORDIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA, TAMBIÉN IMPLICÓ QUE SE REALICEN INVERSIONES EN TECNOLOGÍA Y SISTEMAS INFORMÁTICOS, PROCESO QUE SE ENCUENTRA TAMBIÉN EN ETAPA FINAL DE IMPLEMENTACIÓN. ADICIONALMENTE TAMBIÉN SE EVALUARON LOS PROCESOS FUNCIONALES Y SE PROCEDIÓ A ELABORAR UN NUEVO MANUAL CORPORATIVO, EL MISMO QUE ESTANDARIZA TODA LA OPERACIÓN BASADO EN LAS NORMAS ISO.

SE OBTUVIERON DOS CERTIFICACIONES AMBIENTALES, LAS MISMAS QUE LA OTORGAN A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL; EL HOTEL OBTUVO LA CERTIFICACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO Y EL CERTIFICADO INTERNACIONAL “SMART VOYAGER CERTIFICATE” QUE ES OTORGADO POR RAIN FOREST ALLIANCE. ESTOS CERTIFICADOS SON DE VITAL IMPORTANCIA A LA HORA DE PROMOVER NUESTROS PRODUCTOS Y SERVICIOS A NIVEL INTERNACIONAL, SOBRE TODO PARA LOS MERCADOS DE TURISMO ECOLÓGICO;

SE CUMPLIERON CON GRAN PARTE DE LOS PRESUPUESTOS DE VENTAS Y SE CONTINUÓ CON EL PROCESO DE POSICIONAMIENTO DE LAS MARCAS, PARA ELLO SE CUMPLIERON CON LAS ESTRATEGIAS DE PROMOCIÓN Y MERCADEO Y SE LOGRÓ LA PARTICIPACIÓN EN LAS FERIAS MÁS IMPORTANTES DE TURISMO A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, DENTRO DE ESTAS ESTUVIMOS PRESENTES EN:

A) INTERNACIONALES:

- 1.- WORLD TRAVEL MART (WTM) EN LONDRES
- 2.- USA Y CANADÁ ROAD SHOW, 5 CIUDADES: ATLANTA, CHICAGO, NEW YORK, SAN FRANCISCO Y TORONTO
- 3.- FERIA DE INCENTIVOS DE SUIZA (EN CONJUNTO CON METROPOLITANG TOURING)
- 4.- LATIN AMERICAN WORLD TRAVEL, EN CARTAGENA
- 6.- ITB, BERLÍN ALEMANIA

B) NACIONALES:

- 1.- FERIA DE INCENTIVOS DEL MINISTERIO DE TURISMO
- 2.- FITE EN GUAYAQUIL
- 3.- BITE EN QUITO
- 4.- FETURMA, FERIA DE TURISMO MANABITA

DURANTE EL AÑO 2007 SE SUSCRIBIERON IMPORTANTES ALIANZAS COMERCIALES Y ESTRATÉGICAS Y SE FORTALECIERON LAS EXISTENTES; EL OBJETIVO PRINCIPAL FUE EL DE CREAR MAYOR PENETRACIÓN DE MARCA A VARIOS SEGMENTOS Y NICHOS, LA POSIBILIDAD DE LLEGAR A UN MAYOR NÚMERO DE CLIENTES A BAJO COSTO, GENERAR TRÁFICO Y CREAR NUEVOS PRODUCTOS Y SERVICIOS SIN INVERSIONES EXTRAORDINARIAS.

A TRAVÉS DE LOS REPORTES QUE EMITE LA HQM (HOTELES DE QUITO METROPOLITANO) SE HA MONITOREADO LA OCUPACIÓN, LAS TARIFAS PROMEDIO Y LAS VENTAS DE LOS DIFERENTES ESTABLECIMIENTOS DE LA COMPETENCIA.

EN EL AÑO SE REALIZARON LAS SIGUIENTES INVERSIONES:

EQUIPOS:

ACTUALIZACIÓN DE COMPUTADORAS
ILUMINACIÓN DE HABITACIONES
RENOVACIÓN DE UNIFORMES
COMPRA DE ABRILLANTADORA
PLANCHA A VAPOR
PISO PARA COCINA Y ÁREAS DE SERVICIO
CAMBIO DE HABITACIONES MATRIMONIALES A DOBLES
CAMBIO DE TODO EL SISTEMA DE AGUA CALIENTE DEL HOTEL
ADECUACIÓN DEL COMEDOR DE PERSONAL
MEJORAMIENTO DE DECORACIÓN EN HABITACIONES

TOTAL DE LA INVERSIÓN \$ 55.990

EN LO QUE SE REFIERE A CAPACITACIÓN:

LA GERENCIA TOMO LA DECISIÓN DE INCLUIRSE EN EL PROGRAMA DE COMPETENCIAS LABORALES REALIZADO POR EL CENTRO DE FORMACIÓN HOTELERA DE LA CÁMARA DE TURISMO.

TODO EL PERSONAL DEL HOTEL COMENZÓ A CAPACITARSE GRACIAS AL FINANCIAMIENTO OBTENIDO Y ESTE PROGRAMA CONTINUARA HASTA EL PRÓXIMO AÑO DONDE TODO EL PERSONAL QUE LABORA EN EL HOTEL DEBERÁ TENER SU CERTIFICADO DE COMPETENCIA LABORAL.

ADICIONALMENTE SE HAN DICTADO VARIOS CURSOS A PARA EL PERSONAL:

- TÉCNICAS DE RECEPCIÓN
- TÉCNICAS DE COCINA
- COACHING Y LIDERAZGO
- WEB MARKETING
- ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS
- MANEJO DE BODEGAS
- TÉCNICAS DE LIMPIEZA
- MANEJO DE DESECHOS
- SEGURIDAD INDUSTRIAL
- SEMINARIO DE TURISMO SOSTENIBLE Y CONSERVACIÓN DE MEDIO AMBIENTE

TAMBIÉN CONTAMOS CON UN ASESOR PERMANENTE DE MOTIVACIÓN PARA PERSONAL Y SE OTORGO BECAS PARA EL PERSONAL EN WALL STREET INSTITUTE PARA QUE MEJOREN SU INGLES.

LA EMPRESA HA CUMPLIDO CON TODOS LOS ASPECTOS LEGALES, SOCIETARIOS Y LABORALES Y AL MOMENTO NO EXISTE CONTINGENTE ALGUNO, MANTENIÉNDOSE UNAS EXCELENTES RELACIONES LABORALES.

NOS ENCONTRAMOS EN NEGOCIACIONES CON UNA EMPRESA DE SISTEMAS PARA LA COMPRA DE LAS LICENCIAS DE WINDOWS Y OFFICE PARA CUMPLIRÁ CON TODAS LAS NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL. COMO TAMBIÉN EL HOTEL CANCELA NUESTRAS OBLIGACIONES A SAYCE Y SOFOPRON CUMPLIENDO ASÍ CON ESTAS INJUSTAS LEYES QUE NO HACEN SINO BENEFICIAR A DOS O TRES DIRIGENTES MUSICALES.

LA GERENCIA GENERAL HA CUMPLIDO CON TODAS LAS RESOLUCIONES TANTO DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS COMO DEL DIRECTORIO, MANTENIENDO SEMANALMENTE REUNIONES DE COMITÉ EJECUTIVO PARA HACER EL SEGUIMIENTO OPERATIVO Y ADMINISTRATIVO DEL HOTEL

ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL Y DE RESULTADOS.-

CON ESTE ANTECEDENTE, ME PERMITO PRESENTAR A LOS SEÑORES ACCIONISTAS EL BALANCE Y ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.007, QUE REFLEJAN EL INICIO DE OPERACIONES DE LA EMPRESA.

LA EMPRESA CUENTA CON UN ACTIVO DE DOS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ Y SIETE EN RELACIÓN AL AÑO PASADO QUE FUE UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL DÓLARES, QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 13% ESTE ACTIVO ESTA COMPRENDIDO CON UN ACTIVO CORRIENTE DE 331 MIL DÓLARES CON UN INCREMENTO DEL 43% EN RELACIÓN AL AÑO PASADO QUE ERA 232 MIL DÓLARES. DE LAS CUENTAS POR COBRAR NO EXISTE ALGUNA DE DIFÍCIL RECAUDACIÓN, SIENDO TODAS LAS CUENTAS PROPIAS DE LA OPERACIÓN DEL MES, TENIENDO UNA CARTERA SANA. EN LO QUE SE REFIERE A LOS SUMINISTROS Y MATERIALES DE OPERACIÓN TODO ESTA DEBIDAMENTE INVENTARIADO.

EL ACTIVO FIJO SUMA UN VALOR DE UN MILLÓN 672 MIL, CON UN INCREMENTO DEL 9% YA QUE EL AÑO PASADO FUE DE UN MILLÓN 529. EN LO QUE SE REFIERE AL ACTIVO DIFERIDO, ESTE SUMA UN VALOR DE 51 MIL DÓLARES, SIENDO BÁSICAMENTE LOS GASTOS PREOPERACIONALES POR LOS GASTOS DEL ULTIMO TRIMESTRE DEL 2.003 Y QUE SERÁN DIFERIDOS A CINCO AÑOS SEGÚN LA LEY.

DURANTE EL AÑO 2007 SE PAGO LA DEUDA A LA EMPRESA DEL CENTRO HISTÓRICO POR CONCEPTO DEL SALDO A LA COMPRA DEL EDIFICIO DEL HOTEL PATIO ANDALUZ;

POR LO CUAL EL PASIVO DE LA EMPRESA SE REDUJO DE 938 MIL DEL AÑO 2.006 A 392 MIL DEL AÑO 2007. EL TOTAL DEL PASIVOS DE 392 MIL DÓLARES QUE SE DESGLOSA DE LA SIGUIENTE FORMA, SOBREGIRAROS BANCARIOS 3 MIL DÓLARES, OBLIGACIONES CON TERCEROS 183 MIL, CUENTAS POR PAGAR 157 MIL DÓLARES, IMPUESTO A LA RENTA 11 MIL DÓLARES Y PASIVOS ACUMULADOS 36 MIL DÓLARES

EL PATRIMONIO DE LA EMPRESA ES DE 3.000 DÓLARES EN ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE UN DÓLAR CADA UNA. EXISTE UN VALOR DE UN MILLÓN 832 MIL DÓLARES EN LA CUENTA DE APORTE A FUTURA CAPITAL Y CON UN VALOR NEGATIVO LOS RESULTADOS ACUMULADOS DE 171 MIL DÓLARES. SUMANDO UN TOTAL DE UN MILLÓN 663 DÓLARES.

EN LO QUE SE REFIERE AL ESTADO DE RESULTADOS LA EMPRESA GENERO INGRESOS POR 945 MIL DÓLARES CORRESPONDIENDO A HABITACIONES 592 MIL RESTAURANTE 326 MIL Y OTROS SERVICIOS 26 MIL

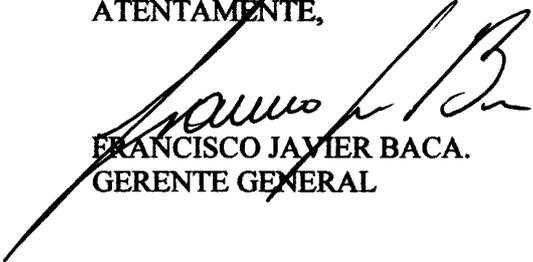
LOS COSTOS DE VENTAS Y COSTOS DE SERVICIOS SUMARON UN TOTAL DE 421 MIL DÓLARES QUE DIERON UNA UTILIDAD BRUTA DE 523 MIL DÓLARES. LOS GASTOS DE OPERACIÓN SUMARON UN TOTAL DE 531 MIL DÓLARES MAS OTROS INGRESOS OPERACIONALES LA UTILIDAD ANTES DE LA PROVISIÓN PARA PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DEL PERIODO ES DE 20 MIL DÓLARES, QUE LUEGO DE PAGAR IMPUESTOS Y PARTICIPAR A LOS EMPLEADOS QUEDA A DISPOSICIÓN DE LOS SEÑORES ACCIONISTAS.

CONCLUSIONES.-

EL ABRIR UN NUEVO HOTEL EN UN NUEVO SECTOR DE LA CIUDAD, DONDE HABITUALMENTE NO LLEGABA EL TURISMO POR SU INSEGURIDAD, DONDE LA FALTA DE DEMANDA HACEN QUE NO EXISTA SERVICIOS Y QUE SE DEBA BUSCAR MANERAS DE CUBRIR LAS FALENCIAS DE LA ZONA, EN UN PAÍS DE INCERTIDUMBRE E INESTABILIDAD, ES UN GRAN RETO, QUE LA ADMINISTRACIÓN LO HA TOMADO CON DEDICACIÓN. EL AÑO 2.008 SE VE CON PROYECCIONES ALENTADORAS, AUN SE DEBEN REALIZAR INVERSIONES PARA CONTINUAR CON EL MEJORAMIENTO CONTINUO. PERO EL PROYECTO HA CREADO MUCHAS EXPECTATIVAS Y ESTAMOS SEGUROS DARÁ POSITIVOS RESULTADOS A CORTO PLAZO.

DESEO TERMINAR AGRADECIENDO A USTEDES SEÑORES ACCIONISTAS, GRACIAS POR LA CONFIANZA DEPOSITADA EN ESTA GERENCIA.

ATENTAMENTE,



FRANCISCO JAYIER BACA.
GERENTE GENERAL