



## INFORME de GERENCIA - 2010 Timesharing

La presente tiene por objeto poner en consideración de los señores Accionistas y Miembros del Directorio, el Informe de Gerencia, correspondiente al ejercicio económico del año 2010, de conformidad con lo establecido en la Ley de Compañías y el Estatuto Social de la empresa.

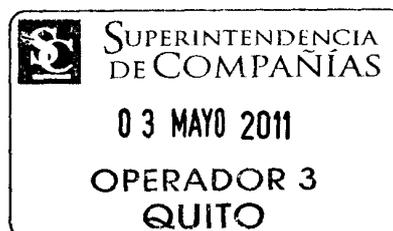
- A pesar de haber mejorado el tiempo de crédito que Diners Club del Ecuador otorgó a sus tarjetahabientes, fue un año muy duro debido a la situación económica global del país y por la seria iliquidez que atravesamos, en especial durante los últimos tres meses del año.
- De todas formas, gracias a la oportuna intervención del señor Presidente y la salida del señor Christian Racedo, las ventas del 2010 se incrementaron en un 3,96% con respecto al año 2009 que en dinero significaron ingresos adicionales por el monto de \$80.139,83.
- Al igual que el ejercicio económico pasado, durante el año 2010 el Fideicomiso con la empresa Enlace, diseñado para el pago de la deuda de \$333.333,00 que mantiene Timesharing con el Prohubanco y una retención adicional de \$9.033,56 para el pago del diferencial del paquete accionario del señor Del Solar, han dejado su huella y como evidente resultado, una fuerte iliquidez.
- Durante el ejercicio económico del año 2010, Timesharing tuvo que afrontar algunas demandas laborales, las mismas que seguimos dando pelea legal y esperamos salir airosos frente a las desproporcionadas pretensiones de sus actores.
- Otro problema que afrontó Timesharing durante el año 2010 fue la excesiva carga de gastos no deducibles, ya que tuvimos que absorber el monto de \$76.968,53 como resultado de no haber podido obtener facturas de los diferentes proveedores de bienes y/o servicios, ya que Same es un poblado que aún no posee una adecuada cultura tributaria y por ende la gran mayoría de sus habitantes no posee registro único de contribuyentes, debidamente obtenido del Servicio de Rentas Internas del Ecuador y como consecuencia de haber realizado pagos que no están dentro del giro del negocio de la empresa.

*Dr*



- Los juicios y quejas presentadas ante la Defensoría del Pueblo y la Intendencia General de Policía de Pichincha fueron cada vez menores, sin que implique que no hayan tenido la fuerza y el eco necesario, como para no afectar nuestra imagen como empresa, sin embargo, todos y cada uno de ellos fueron atendidos oportunamente, salvo algunos pocos casos en los que tuvimos que afrontar cargas económicas desfavorables.
- Existieron algunos casos legales en los que logramos llegar a un acuerdo mutuo que nos favoreció enormemente, ya que tenían sentencia de los Juzgados Penales de Pichincha que si se hubieran ejecutado, nos hubieran traído muy serios problemas económicos.
- Los índices arrojados por el Banco Central del Ecuador, el Inec, el SRI y otras instituciones encargadas de suministrar información macroeconómica, reflejaron que la inflación al 31 de diciembre del 2010 fue del 4,63%; que la canasta básica familiar cerró en \$362,50; que la rentabilidad promedio del sector turístico fue del 11,86%; que el incremento al salario básico fue del 10%; que la tasa de interés activa fue del 12,16%; que la tasa de interés pasiva fue del 4,69%; que la tasa de desempleo fue del 7,31%; y, que el riesgo país fue de 978 puntos, datos que evidencian lo duro que fue mantenerse en el mercado local y que no fue nada fácil controlar gastos e incrementar las ventas.
- Con el propósito de mejorar la situación económica y financiera de Timesharing se logró obtener 2 créditos importantes, provenientes de la banca nacional privada. El uno fue por la cantidad de \$250.000,00 a una tasa de interés anual del 13,28% a 18 meses plazo; y, el segundo por un monto de \$150.000,00 a una tasa anual del 12,95% a 12 meses plazo.
- Ese dinero, que fuera proporcionado por el Banco Internacional, sirvió para cubrir una gran cantidad de deudas que agobiaron a la empresa por su iliquidez y se usó para el pago de salarios, proveedores y demás obligaciones de corto plazo.
- Es importante señalar que los gastos administrativos, al igual que el año anterior se redujeron en un 6,61% que significa un ahorro de \$39.031,02 esto por la constante batalla por conseguir mejores precios para compras y la minimización de gasto no recurrente e innecesario.
- Igualmente, el gasto que se incurre en el mantenimiento del Resort evidenció una reducción del 21,78% con respecto al mismo período de análisis, que en dinero significó un ahorro de \$81.709,41 esto a merced de que en el ejercicio económico del 2010 ya no se gastó toallas, sábanas, colchones y otro tipo de menaje de los departamentos.
- En necesario señalar que la utilidad de la empresa se incrementó por una Nota de Crédito que emitió la empresa constructora Comtrading por un valor de \$94.296,29 como consecuencia de la anulación de un contrato suscrito por el señor Del Solar para realizar mantenimiento al Resort, el mismo que nunca se lo ejecutó.

*ra*

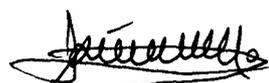


- Como lógica consecuencia de todo lo anteriormente señalado, la utilidad neta de la empresa subió en un 132,92% con relación al año 2009, que en monto significó un incremento en la utilidad de \$118.939,13.
- El informe financiero correspondiente al ejercicio económico del año 2010, se lo anexa y forma parte integral del presente informe de Gerencia, puesto que en él se explica de manera detallada la situación económica y financiera de Timesharing S.A. y se ha plasmado un análisis de las principales cuentas que afectaron a la empresa, al igual que un detallado análisis de los principales índices financieros que evidencian la situación económica y financiera al 31 de diciembre del 2010.
- En los últimos 4 meses de gestión administrativa y financiera, la Gerencia General se ha dedicado a fondo, a la obtención de un crédito en el exterior, a una tasa preferencial y para largo plazo, con el propósito de solventar de una vez por todas, el problema de liquidez de Timesharing y adicionalmente para realizar una adecuada inversión, que brinde una gran rentabilidad.  
Los positivos resultados se verán reflejados en el transcurso del año 2011 y 2012 que será vital para la existencia de Timesharing.
- Por último, es mi deber informar que el proceso de fusión entre Alfaseservicios y Timesharing se encuentra en la última etapa del proceso, faltando tan solo el pago de obligaciones con el IESS y el SRI, acción que se llevará a cabo en la segunda semana de febrero del 2011.
- Para el año 2011 se espera tener un crecimiento importante, ya que se culminará la construcción del bloque "D" y se creará un nuevo bloque, el mismo que servirá para la ocupación de 624 semanas y para el hospedaje de 12 habitaciones de hotel, lo que evidencia una expectante ganancia neta al final del año 2011.

Señores accionistas, ha sido muy difícil para mí superar la titánica labor desplegada en los últimos años por el ingeniero Javier Guerrero, quien me ha brindado todo su contingente profesional y humano, por lo que dejo expresa constancia de mi agradecimiento, ya que no ha sido fácil manejar y administrar el andamiaje y estructura de la empresa, por todos los problemas mencionados.

Con su constante apoyo estoy convencido que obtendré mejores resultados el próximo año, para bien de los socios del Green-9 y de los accionistas de Timesharing S.A.

Señores Accionistas y Miembros del Directorio de Timesharing S.A., en éstas circunstancias resulta adecuado mencionar que las empresas que sobreviven, no son necesariamente las más fuertes, sino las que más rápido se adaptan al cambio, por lo que Timesharing debe aceptar ese reto ahora mismo.



Cordialmente,  
Ing. Jorge Sánchez Castillo  
Gerente General



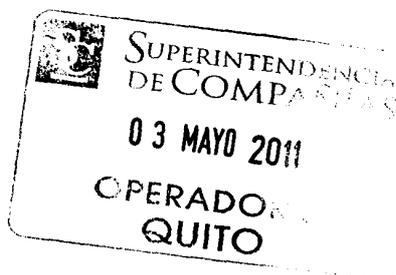
CONCEPTOS	31/12/2009	31/12/2010	DIFERENCIA	COMPOSICION
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>339.084,95</b>	<b>675.118,58</b>	<b>-336.033,63</b>	<b>26,16%</b>
Caja y Bancos	3.833,84	3.314,95	-518,89	0,13%
C x C. Empleados y Funcionarios	50,00	1.785,34	1.735,34	0,07%
C x C. Relacionadas (Alfaserv.)	52.832,36	331.105,08	278.272,72	12,83%
C x C. Derechos de Uso (Diners)	30.261,69	12.372,00	-17.889,69	0,48%
C x C. Derechos de Uso (Pagarés)	61.243,49	56.667,70	-4.575,79	2,20%
C x C. Clientes y Otros	124.460,23	215.740,60	91.280,37	8,36%
Impuestos Anticipados	66.403,34	54.132,91	-12.270,43	2,10%
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>1.094.944,45</b>	<b>1.126.213,50</b>	<b>31.269,05</b>	<b>43,64%</b>
Terrenos	386.350,00	386.350,00	0,00	14,97%
Edificios y Locales	661.785,32	661.785,32	0,00	25,64%
Equipos de Computación	32.585,38	37.386,76	4.801,38	1,45%
Equipos de Oficina	12.840,85	12.840,85	0,00	0,50%
Maquinaria y Equipo	26.690,81	30.022,06	3.331,25	1,16%
Vehículos	0,00	90.215,72	90.215,72	3,50%
Muebles y Enseres	275.373,00	283.559,26	8.186,26	10,99%
Depreciación Acumulada	-300.680,91	-375.946,47	-75.265,56	-14,57%
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>779.381,41</b>	<b>779.277,66</b>	<b>-103,75</b>	<b>30,20%</b>
Otros Activos	779.381,41	779.277,66	-103,75	30,20%
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>2.213.410,81</b>	<b>2.580.609,74</b>	<b>367.198,93</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>549.041,52</b>	<b>961.257,82</b>	<b>412.216,30</b>	<b>74,25%</b>
Proveedores	300.551,08	169.966,59	-130.584,49	13,13%
Impuestos por Pagar	52.564,74	16.724,27	-35.840,47	1,29%
less por Pagar	7.260,99	21.359,19	14.098,20	1,65%
C x P. a Empleados	81.986,40	92.109,26	10.122,88	7,11%
Derechos de Uso (Pagarés)	51.683,45	56.667,70	4.984,25	4,38%
Difendos por Mantenimiento	2.162,50	5.301,49	3.138,99	0,41%
Obligaciones Bancarias	0,00	266.024,22	266.024,22	20,70%
Préstamos Relacionadas	52.832,36	331.105,08	278.272,72	25,58%
<b>PASIVOS DE LARGO PLAZO</b>	<b>517.808,22</b>	<b>333.333,00</b>	<b>-184.475,22</b>	<b>25,75%</b>
Préstamos Bancarios	517.808,22	333.333,00	-184.475,22	25,75%
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>1.066.849,74</b>	<b>1.294.590,82</b>	<b>227.741,08</b>	<b>100,00%</b>

<b>PATRIMONIO</b>	<b>1.146.561,07</b>	<b>1.286.018,92</b>	<b>139.457,85</b>	<b>49,83%</b>
Capital Social	241.600,00	241.600,00	0,00	9,36%
Reserva Legal	56.810,32	74.695,26	17.884,94	2,89%
Reserva Facultativa	23.319,21	23.319,21	0,00	0,90%
Reserva de Capital	103.011,68	103.011,68	0,00	3,99%
Reserva Revalorización Patrimonio	332.405,01	333.093,62	688,61	12,91%
15% Participación Trabajadores	0,00	47.117,55	47.117,55	1,83%
Impuesto a la Renta	0,00	77.412,56	77.412,56	3,00%
Utilidad / Pérdida Acumulada	305.858,79	177.346,12	-128.512,67	6,87%
Utilidad del Ejercicio	83.556,06	208.422,92	124.866,86	8,08%
<b>SUMAN PATRIMONIO</b>	<b>1.146.561,07</b>	<b>1.286.018,92</b>	<b>139.457,85</b>	<b>49,83%</b>
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO</b>	<b>2.213.410,81</b>	<b>2.580.609,74</b>	<b>367.198,93</b>	<b>100,00%</b>

CONCEPTOS	31/12/2009	31/12/2010	DIFERENCIA	COMPOSICION
Ingresos Totales (Alfa/Hosp./Prop. Vacac.	2.022.816,03	2.102.955,86	80.139,83	100,00%
(-) Derechos Uso / Hospedaje / Premios	-72.866,02	-165.419,25	-92.553,23	-4,80%
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>1.949.960,01</b>	<b>1.937.536,61</b>	<b>-12.423,40</b>	<b>95,20%</b>
(-) COSTOS OPERACIONALES (Resort)	455.797,88	374.007,47	-81.790,41	11,07%
<b>(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>1.494.162,13</b>	<b>1.563.529,14</b>	<b>69.377,01</b>	<b>84,13%</b>
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS GENERAL	629.783,80	590.752,78	-39.031,02	32,82%
(-) GASTOS DE VENTAS (Comercial)	707.909,87	707.956,71	46,84	43,89%
<b>(=) GANANCIA NETA OPERATIVA</b>	<b>156.468,46</b>	<b>264.819,65</b>	<b>108.351,19</b>	<b>7,41%</b>
(+) OTROS INGRESOS	1.622,82	94.296,29	92.673,47	0,09%
(-) GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	10.772,02	26.162,91	15.390,89	0,48%
<b>UTILIDAD ANTES PARTICIPACION TRAB.</b>	<b>147.309,26</b>	<b>332.953,03</b>	<b>185.643,77</b>	<b>7,02%</b>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	18.976,89	47.117,55	28.140,66	1,27%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	128.332,37	285.835,48	157.503,11	5,75%
IMPUESTO A LA RENTA E I.C.C.	38.848,58	77.412,56	38.563,98	1,78%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>89.483,79</b>	<b>208.422,92</b>	<b>118.939,13</b>	<b>3,97%</b>

VA



CONSOLIDADO A&T		
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
<b>ACTIVOS</b>	2010	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>675.118,58</b>	<b>26,16%</b>
Caja y Bancos	3.314,95	0,13%
C. x C. Empleados y Funcionarios	1.785,34	0,07%
C. x C. Relacionadas (Alfaserv.)	331.105,08	12,83%
C. x C. Derechos de Uso (Diners)	12.372,00	0,48%
C. x C. Derechos de Uso (Pagarés)	56.667,70	2,20%
C. x C. Clientes y Otros	215.740,60	8,36%
Impuestos Anticipados	54.132,91	2,10%
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>1.126.213,50</b>	<b>43,64%</b>
Terrenos	386.350,00	14,97%
Edificios y Locales	661.785,32	25,64%
Equipos de Computación	37.386,76	1,45%
Equipos de Oficina	12.840,85	0,50%
Maquinaria y Equipo	30.022,06	1,16%
Vehículos	90.215,72	3,50%
Muebles y Enseres	283.559,26	14107,43%
Depreciación Acumulada	-375.946,47	-14,57%
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>779.277,66</b>	<b>30,20%</b>
Otros Activos	779.277,66	30,20%
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>2.580.609,74</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVOS</b>	2010	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>961.257,82</b>	<b>37,25%</b>
Proveedores	169.966,59	6,59%
Impuestos por Pagar	16.724,27	0,65%
less por Pagar	21.359,19	0,83%
C. x P. a Empleados	92.109,28	3,57%
Derechos de Uso (Pagarés)	56.667,70	2,20%
Diferidos por Mantenimiento	5.301,49	0,21%
Obligaciones Bancarias	268.024,22	10,39%
Préstamos Relacionadas	331.105,08	12,83%
<b>PASIVOS DE LARGO PLAZO</b>	<b>333.333,00</b>	<b>12,92%</b>
<b>PASIVOS DE LARGO PLAZO</b>	<b>333.333,00</b>	<b>12,92%</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>1.294.590,82</b>	<b>50,17%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1.286.018,92</b>	<b>49,83%</b>
Capital Social	241.600,00	9,36%
Reserva Legal	74.695,26	2,89%
Reserva Facultativa	23.319,21	0,90%
Reserva de Capital	103.011,68	3,99%
Reserva Revalorización Patrimonio	333.093,62	12,91%
15% Participación Trabajadores	47.117,55	1,83%
Impuesto a la Renta	77.412,56	3,00%
Utilidad / Pérdida Acumulada	177.346,12	6,87%
Utilidad del Ejercicio	208.422,92	8,08%
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO</b>	<b>2.580.609,74</b>	<b>100,00%</b>

*Handwritten signature*

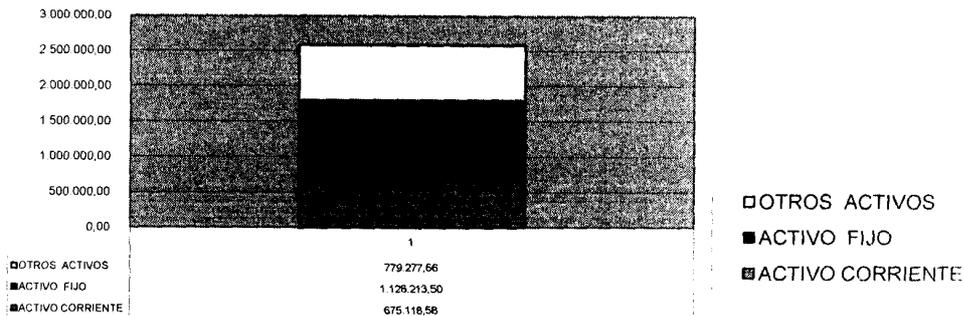


SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

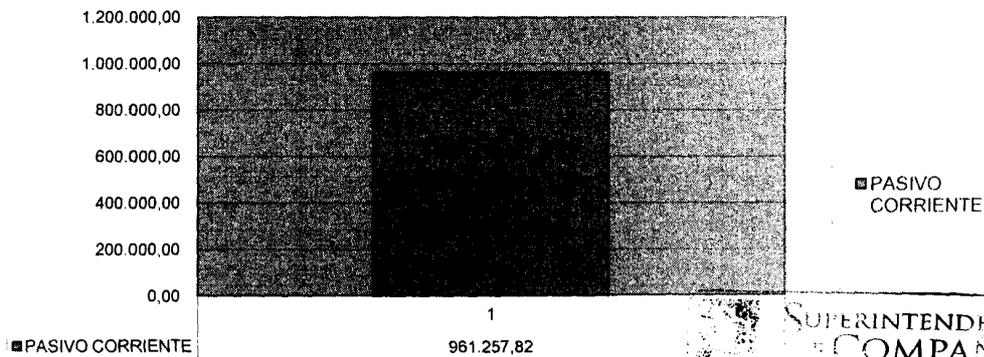
03 MAYO 2011

OPERADOR 3  
QUITO

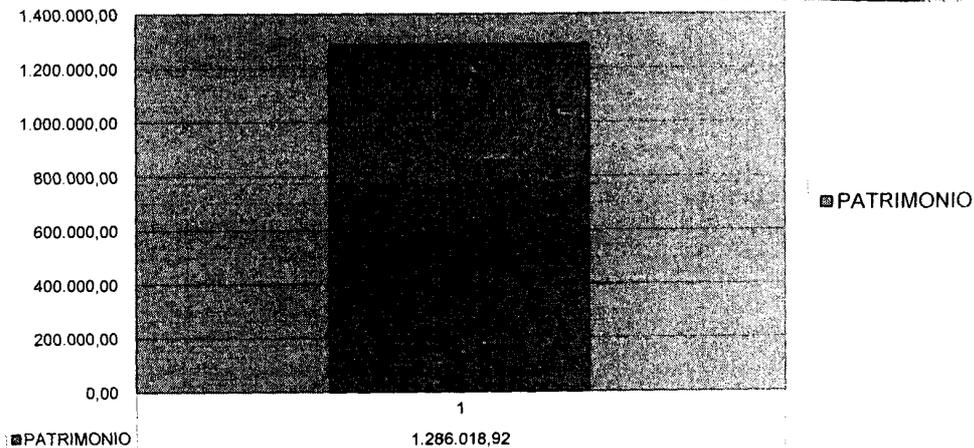
### COMPOSICION DEL ACTIVO



### COMPOSICION DEL PASIVO



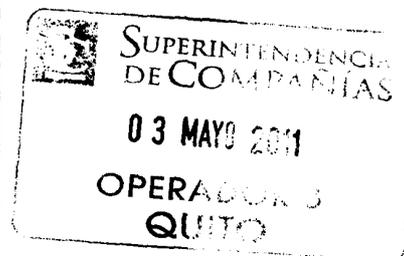
### PATRIMONIO



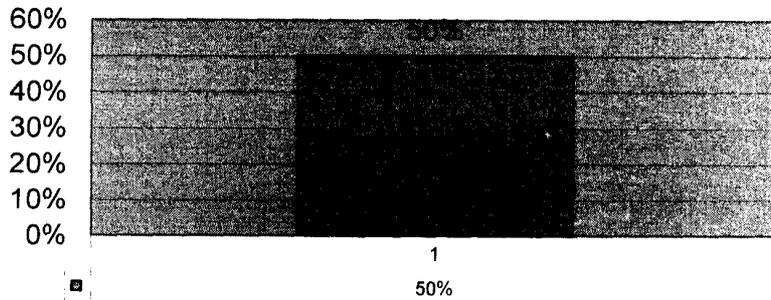

**SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS**  
**03 MAYO 2011**  
**OPERADOR QUITO**

*Handwritten signature*

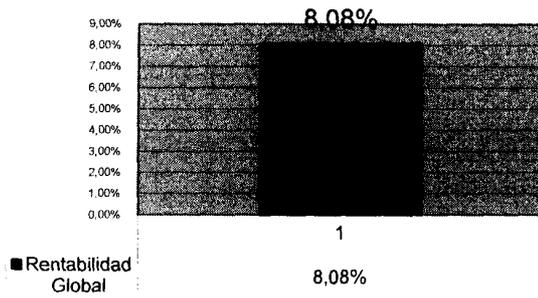
CONSOLIDADO A&T		
CUADRO DE INDICADORES ECONOMICOS Y FINANCIEROS		
INDICES FINANCIERO	FORMULA	2.010
<b>LIQUIDEZ</b>		
Capital de Trabajo	Act Cor. - Pas Cor.	-286.139,24
Solvencia	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,70
Liquidez Inmediata	$\frac{\text{Activo Disponible}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,003
<b>APALANCAMIENTO</b>		
Solidez	$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Activos Totales}}$	50%
<b>ACTIVIDAD</b>		
Rotación del Inventario	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Inventarios}}$	0,00
Rotación de Activos Fijos	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activos Fijos}}$	1,72
Rotación del Activo Total	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activos Totales}}$	0,75
Promedio de Cobranzas	$\frac{\text{N}^\circ \text{días} * (\text{CxC})}{\text{Ventas}}$	106
<b>RENTABILIDAD</b>		
Margen de Utilidad Ventas	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	9,91%
Rentabilidad Global	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo total}}$	8,08%
Margen utilidad patrimonial	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}}$	16,21%



*Ar*



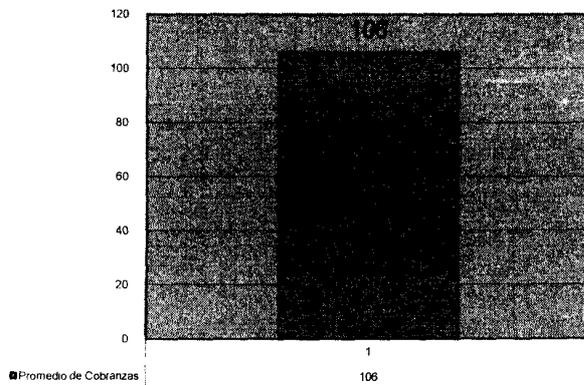

**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS**  
**03 MAYO 2011**  
**OPERADOR 3**  
**QUITO**



■ Rentabilidad Global

■ Rentabilidad Global

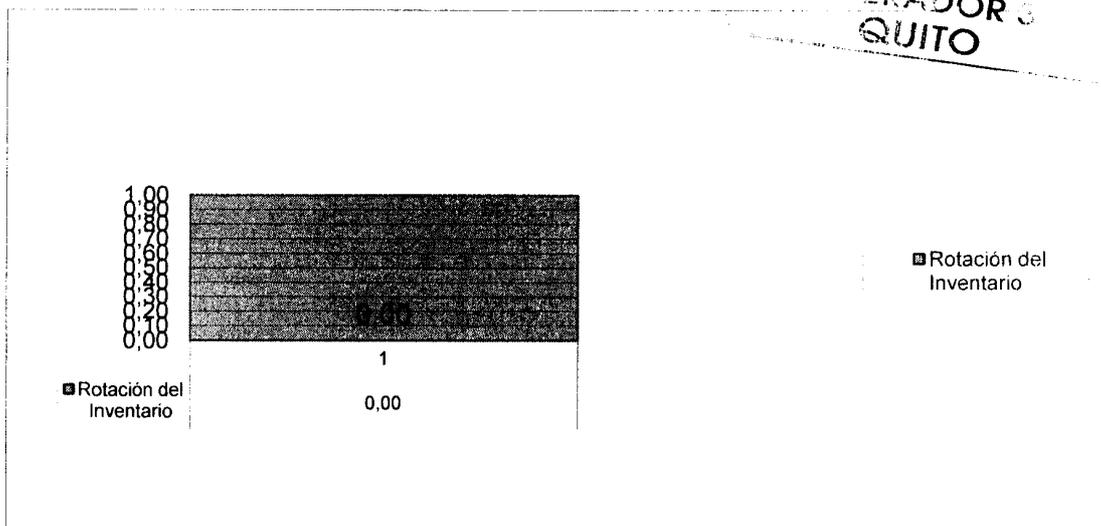
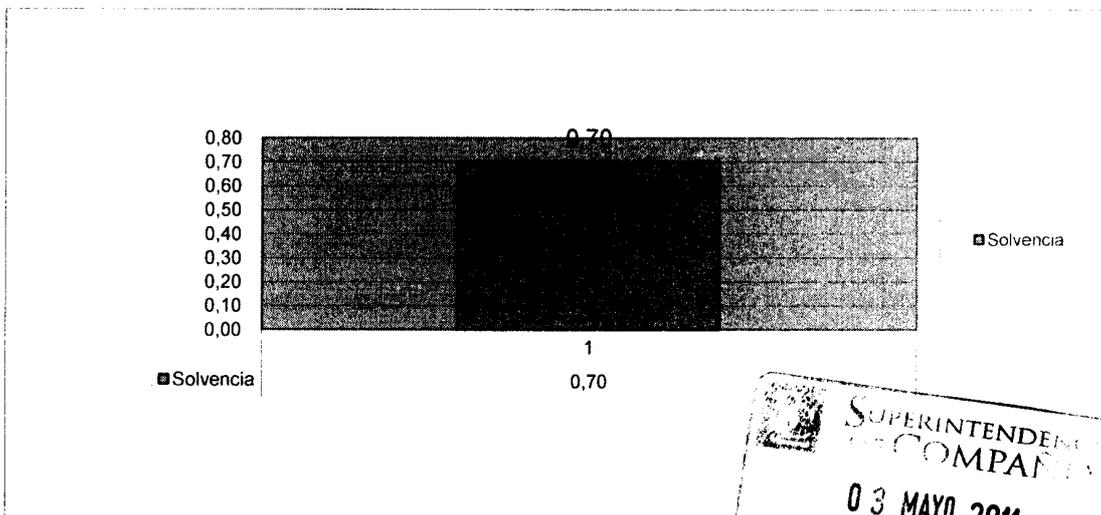
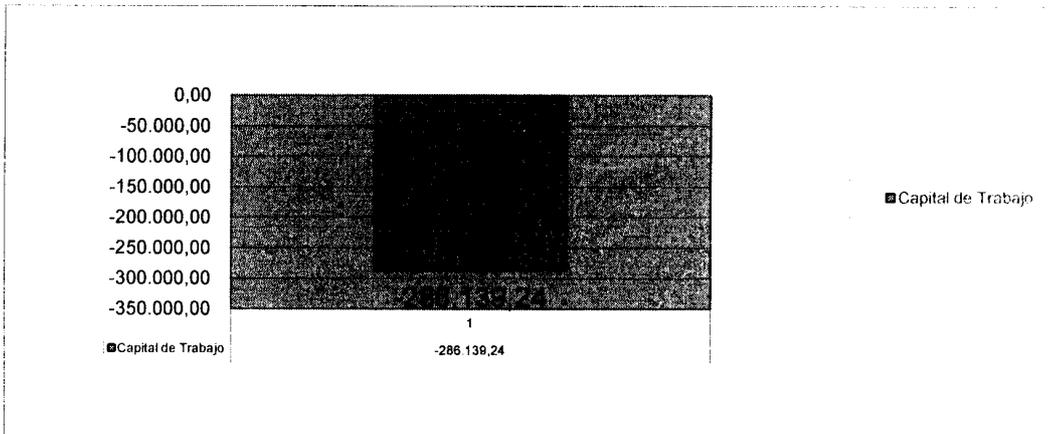
Días



■ Promedio de Cobranzas

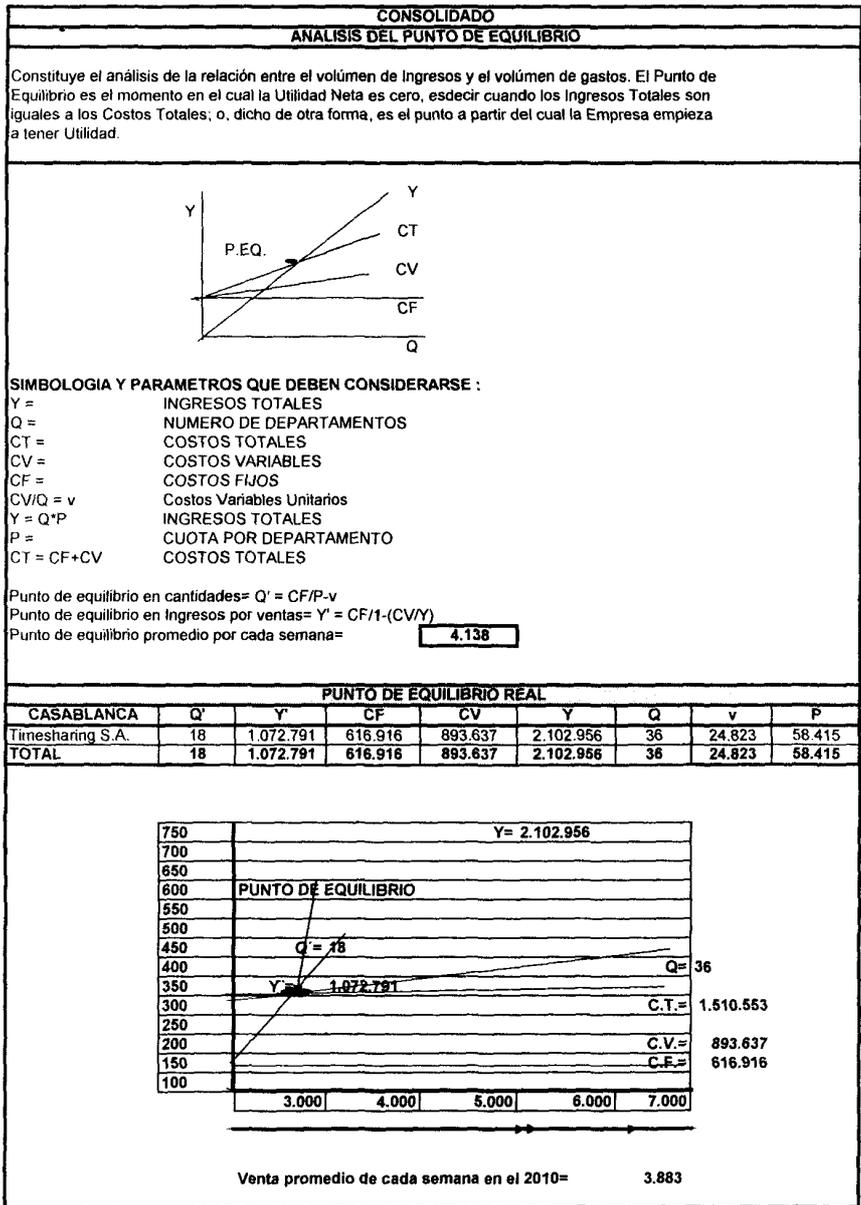
■ Promedio de Cobranzas

AR



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
 03 MAYO 2011  
 OPERADOR 3  
 QUITO

*[Handwritten signature]*



Ventas Brutas	2.102.955,86	100,00%
Costo de Ventas	-165.419,25	-7,87%
Ventas Netas	1.937.536,61	92,13%
Gastos Resort	374.007,47	17,78%
Gastos de Ventas	590.752,78	28,09%
Gastos Administrativos	590.752,78	28,09%
Gastos Financieros	26.162,91	1,24%
Otros Ingresos	94.296,29	4,48%
Utilidad del Ejercicio	208.422,92	9,91%
Semanas Vendidas	499	



*Handwritten signature*