

ANTECEDENTES DE QUITOLINDO S.A.

El 13 de febrero de 1998, con un capital suscrito de 5.000.000,00 sucres, se constituye la compañía Quitolindo Quito Lindo Sociedad Anónima, siendo su objeto social el estudio, planificación y administración de complejos hoteleros, su desarrollo y explotación.

A fin de hacer efectiva la acción de esta compañía, el 29 de julio de 1999 se suscribe entre el IESS y Quitolindo el Contrato de Encargo de Administración del Hotel Quito y Realización o Contratación de Estudios de factibilidad para desarrollar un proyecto de mejoramiento del hotel o un nuevo desarrollo inmobiliario y hotelero.

Cabe señalar que, mediante el referido contrato, Quitolindo posee la administración exclusiva del Hotel Quito y está facultada para ejecutar sus obligaciones directamente o con la participación de terceros, por lo que, previa resolución de la Junta General de Accionistas, el 30 de diciembre del 2003 se suscribe con la empresa Administración Profesional Hotelera APH S.A. el Contrato de Administración del Hotel Quito.

Hasta la presente fecha, APH es la encargada de la administración del Hotel Quito de conformidad con las cláusulas establecidas en el respectivo contrato y en el que se encarga en forma exclusiva a esa empresa la administración total e independiente del Hotel, para que éste sea manejado y administrado dentro de estándares internacionales.

El 7 de febrero del 2001, la compañía realizó un aumento de capital a USD 800, los mismos que están registrados en el patrimonio de la Dirección General y que constituyen el actual capital social de la empresa.

ORGANIGRAMA DE QUITO LINDO

1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Presidente: Director General del IESS, representante legal accionistas
Secretario: Gerente General de Quitolindo

2. DIRECTORIO

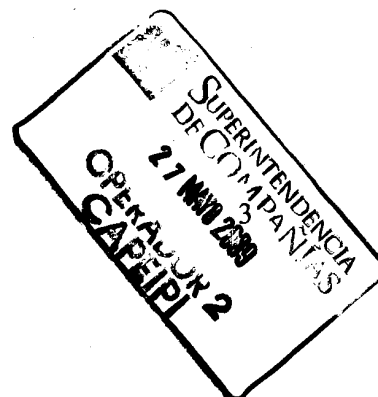
Presidente: Director General del IESS
Vocales: 4 principales
Secretario: Gerente General de Quito Lindo

3. ADMINISTRACIÓN

- Gerente General
- Asesor del Gerente General
- Secretaria

4. COMISARIOS

- 1 Principal
- 2 Suplente



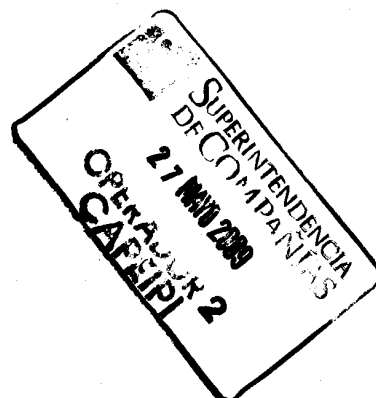
GESTION DE QUITOLINDO

De conformidad con el Contrato de Encargo de Administración suscrito entre el IESS y Quitolindo Quito Lindo S.A., a esta empresa le corresponde la administración del Hotel Quito, de forma directa o a través de terceros especializados en el manejo de hotelería. Por ello, desde su creación, el Hotel Quito ha sido administrado por Orotels en un inicio y por APH en la actualidad.

Con respecto a la gestión realizada por APH en el Hotel Quito, ha sido notorio el avance en este negocio, sin embargo es necesario destacar que los logros alcanzados se deben también al trabajo coordinado que ha realizado Quitolindo con la empresa administradora, lo que ha permitido que el Hotel Quito se ubique donde realmente hoy está.

CONTRATO DE ADMINISTRACION QUITOLINDO – APH

- 1 Fecha de celebración: 30 de diciembre del 2003
- 2 Contratantes: Ing. Jorge Madera, Presidente y Gerente General Subrogante de Quitolindo y Sr. Robert Ramia, Gerente General de APH S.A.
- 3 Autorización: Junta General Universal de Accionistas de Quitolindo S.A. del 6 de noviembre del 2003, constituida exclusivamente por el Ing. Jorge Madera, Director General del IESS.
- 4 Plazo: 6 años
- 5 Fecha de vencimiento: 30 de diciembre del 2009
- 6 Objeto: Administración total e independiente del Hotel Quito, ejercida mediante el otorgamiento de un poder especial al Gerente General del Hotel Quito.
- 7 Honorarios:
 - Honorario básico del 4 % sobre los ingresos totales anuales;
 - Honorario de incentivo del 8 % sobre las utilidades operacionales (IAOUE).
- 8 Adicionalmente Quito Lindo asume el pago de los sueldos de los ejecutivos de APH que laboran en el Hotel.



IV.-) Aspecto Societario de la Compañía.

a.-) RESUMEN DE ACTAS DE JUNTAS GENERALES Y UNIVERSALES DE ACCIONISTAS SEGUNDO TRIMESTRE 2008

En el primer Semestre se han realizado nueve Juntas Generales de Accionistas que se detallan a continuación

Junta del: 04 de enero 2008 JG-01-(01.08)

La Junta conoce el Oficio No. 11000000.2219.CD del 13 de diciembre de 2007, mediante el cual y según lo establecido en los Art. 27, letra g) y 32 de la Ley de Seguridad Social, el Consejo Directivo resolvió designar al señor doctor Héctor Eduardo Egúez Álava, como Director General del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

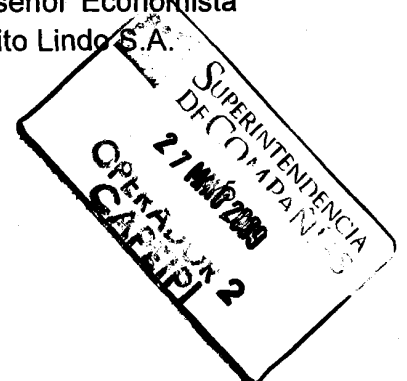
La Junta General y Universal de la Compañía Quitolindo, Quito Lindo S.A. Resolución No. 01-JG-01 (01.08)., designa como Presidente de la misma al señor doctor Héctor Eduardo Egúez Álava, designación que durará dos años o hasta que sea reemplazado legalmente.

Junta del: 07 de enero 2008 JGA-02-(01.08)

La Junta General de Accionistas de Quito Lindo S.A., legalmente sustentada en el Art. Ocho.- Atribuciones y Deberes.- Numeral Uno, de los Estatutos de la Compañía, que señalan la facultad de "designar y remover a los Vocales del Directorio", según RESOLUCION: 01-JG-02-(01.08) Agradece la colaboración brindada por el señor Walter Hernán Feijoo Núñez y, designa al señor abogado Fernando Enrique Cedeño Rivadeneira como Vocal del Directorio de Quito Lindo S.A.

Junta del: 01 de febrero 2008 JG-03-(02.08)

La Junta General de Accionistas de Quito Lindo S.A., legalmente sustentada en el Art. Ocho.- Atribuciones y Deberes.- Numeral Uno, de los Estatutos de la Compañía, que señalan la facultad de "designar y remover a los Vocales del Directorio", según RESOLUCION: 01-JG-03-(02.08), agradece la colaboración brindada por el Arquitecto Diego Ponce Carrera y, designa al señor Economista Carlos Bladimir Proaño Romero como Vocal del Directorio de Quito Lindo S.A.



Junta del: 06de febrero 2008 JG-04-(02.08)

La Junta General de Accionistas de Quito Lindo S.A., legalmente sustentada en el Art. Ocho.- Atribuciones y Deberes.- Numeral Uno, de los Estatutos de la Compañía, que señalan la facultad de "designar y remover a los Vocales del Directorio", resuelve:

Según RESOLUCION: 01-JG-04-(02.08): Agradecer la colaboración brindada por el Arquitecto Patricio Falconi Montalvo y, en su reemplazo designar al señor Economista Alex Bolívar Cevallos Benítez como Vocal del Directorio de Quito Lindo S.A.

Según RESOLUCION: 02-JG-04-(02.08): Agradecer la colaboración brindada por el Ingeniero Alfredo Monge Freire y, en su reemplazo designar al señor Ingeniero Clermont David Muñoz Orellana como Vocal del Directorio de Quito Lindo S.A.

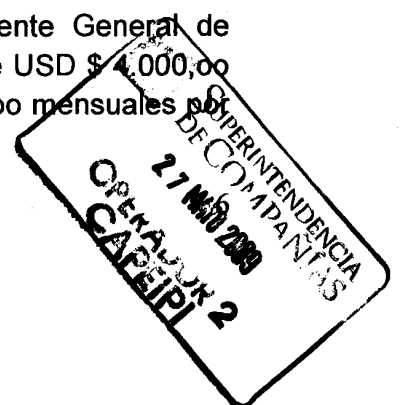
Junta del: 11de febrero 2008 JG-05-(02.08)

La Junta General y Universal de Accionistas de Quitolindo QUITO LINDO S.A., conoce la renuncia presentada por el Doctor Pablo Valdivieso Cueva, mediante oficio de 8 de febrero de 2008, a su calidad de Gerente General de la Compañía Quitolindo QUITO LINDO S.A. y según RESOLUCION: 01-JG-05-(02.08), acepta la renuncia, y expresa su agradecimiento por la valiosa gestión realizada al frente de la Compañía.

La Junta General y Universal de Accionistas de Quitolindo QUITO LINDO S.A., una vez aceptada la renuncia del Doctor Pablo Valdivieso Cueva, considera la experiencia profesional del Señor Roberto Javier Idrovo Idrovo, y según RESOLUCION: 02-JG-05-(02.08), designa al Señor Roberto Javier Idrovo Idrovo como Gerente General de la Compañía Quitolindo QUITO LINDO S.A., por un período de dos años o hasta que sea reemplazado legalmente.

Junta del: 29 de febrero 2008 JG-06-(02.08)

La Junta General de Accionistas de Quito Lindo S.A., legalmente sustentada en el Art. Ocho, de los Estatutos de Constitución de la Compañía que establece como una de las atribuciones de la Junta fijar la retribución económica del Gerente General, considera que dadas las responsabilidades del Gerente General de Quitolindo Quito Lindo S. A., sus honorarios mensuales serán de USD \$ 1.000,00 netos. Adicionalmente se le reconocerá una cantidad de \$ 600,00 mensuales por



movilización en caso de que el Gerente General tenga su residencia en otra provincia.

La Junta General de Accionistas según RESOLUCION 01-JG-06-(02.08) aprueba la nueva remuneración para el Gerente General de la Compañía, vigente a partir del mes de febrero de 2008.

Junta del: 16 de ABRIL 2008 JG-08-(04.08)

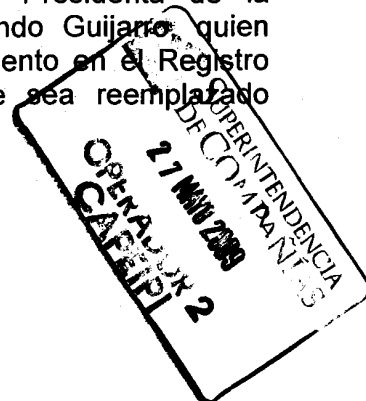
La Junta General de Accionista de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S. A. una vez conocido el estado de salud del actual Gerente General, Sr. Roberto Idrovo, estado que le imposibilita temporalmente cumplir con sus funciones, según **RESOLUCION 01-JG-08-(04.08)**, resuelve sobre la base de sus atribuciones estatutarias y en concordancia con el Capítulo Quinto del Presidente Artículo Catorce: Requisitos, Periodo, Atribuciones y Deberes; numeral quinto establece que para "Reemplazar al Gerente General, en caso de impedimento, falta o ausencia temporal o definitiva, hasta ser legalmente subrogado, salvo que la Junta General designe a un interino", de la Reforma y Codificación del Estatuto Social de Quitolindo Quito Lindo S. A. vigente; y, considerando lo resuelto tanto por el máximo órgano de gobierno del IESS, que es el único accionista de la Compañía, como por el propio Directorio de Quitolindo Quito Lindo S. A., la Junta General de Accionistas por unanimidad resuelve nombrar al Economista Juan Carlos Andrade Albornoz, Gerente General Interino.

Junta del: 15 de MAYO 2008 JG-09-(05.08)

La Junta General de Accionista de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S. A. una vez conocido el estado de salud del Gerente General, Sr. Roberto Idrovo Idrovo, el cual le faculta tomar nuevamente sus actividades normales como Gerente General de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S. A., según **RESOLUCION 01-JG-09-(05.08)**, deja insubsistente el nombramiento realizado al Econ. Juan Carlos Andrade, quien fue nombrado como Gerente General Interino de conformidad con los estatutos de la Compañía para permitir continuar con la normal actividad de la empresa.

Junta del: 17de NOVIEMBRE 2008 JG-11-(17.11)

Según resolución No. 001-JG-11 (17-11) Designa como Presidenta de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S. A., al Econ. Fernando Guijano, quien ejercerá sus funciones a partir de la fecha de su nombramiento en el Registro Mercantil designación que durará dos años o hasta que sea reemplazado legalmente.



b.-) RESUMEN ACTAS DE DIRECTORIO

En el primer Semestre se han realizado tres reuniones de Directorio que se detallan a continuación

PRIMER SEMESTRE / 2008.

Acta Directorio del: 11 de febrero 2008

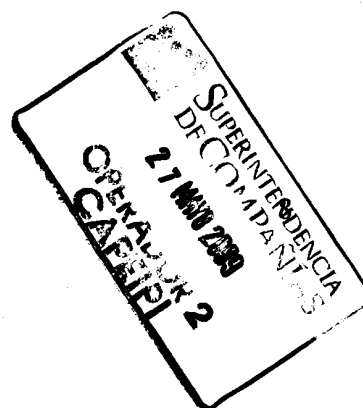
El Dr. Héctor Egúez Álava Presidente del Directorio de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S.A., presenta al Sr. Roberto Idrovo Idrovo, como nuevo Gerente General de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S.A., reconociendo su amplia experiencia como empresario Guayaquileño, a la vez que le expresa los mejores deseos para que en el desempeño de su labor frente a esta y se logren cosechar éxitos en beneficio de Quitolindo, el Hotel Quito y el IESS.

El Sr. Roberto Idrovo Idrovo, agradece la confianza depositada en él y solicita la colaboración de los Miembros del Directorio para que al final de cada ejercicio se pueda presentar los logros alcanzados.

El Econ. Proaño solicita a la Ingeniera Calero presente, para conocimiento de los Miembros del Directorio, una breve reseña de la situación de Quitolindo Quito Lindo S. A. y Hotel Quito.

La ingeniera Calero, da a conocer los antecedentes y la situación actual de la compañía Quitolindo Quito Lindo Sociedad Anónima

El Directorio de Quitolindo Quito Lindo S.A., resuelve según **RESOLUCION No. 03-DIR.12**, apoyar la gestión realizada por la Gerencia General de la Compañía, solicitando que la ejecución de las acciones que correspondan a cumplir con el nuevo giro del negocio propuesto se realicen de forma paralela a la consecución del plan de actividades que tienen relación con la ejecución del Proyecto Hotelero.



Acta Directorio del: 14 de abril 2008

- El señor Gerente General de la Compañía, Roberto Idrovo da a conocer un informe respecto a los estados financieros de Quitolindo Quito Lindo S.A. y Hotel Quito, detallando los resultados destacados obtenidos durante el año 2007.

Una vez que se ha producido la lectura del análisis financiero de la compañía Quitolindo Quito Lindo S.A. y Hotel Quito correspondiente al año 2007, el Directorio según **RESOLUCION No. 03-DIR02.08** llega a la conclusión de que es necesario pasar al conocimiento y análisis del informe de estados financieros presentado por los Auditores Externos así como del Comisario que constan en los siguientes puntos del Orden del Día, que estarán vinculados con la decisión que se adopte con respecto al destino de las utilidades generadas en el presente ejercicio económico que se cierra.

CUMPLIMIENTO: Se procede de acuerdo a lo tratado

- El señor Gerente General de la Compañía, Roberto Idrovo, procedió a la lectura del informe de los Auditores Externos Assurance & Services dirigido a los accionistas de Quitolindo Quito Lindo S.A.

El Presidente del Directorio, Dr. Héctor Egúez Álava, solicita información respecto a que los Auditores Externos se abstienen de emitir criterio sobre los estados financieros, por lo que declara un receso y solicita que sean convocados a la reunión el Sr. Robert Ramia, Administrador del Hotel Quito y el Sr. Hermógenes Chacha, Secretario del Comité de Empresa de los Trabajadores del Hotel Quito, Siendo las 19H00, se reinstala la sesión de Directorio.

El Directorio según **RESOLUCION No. 04-DIR02.08** solicita a la Gerencia General que se adopten las siguientes medidas en lo referente a los Estados Financieros:

1. Realizar el ajuste contable en el tema de seguros, para que sean cargados a la operación.
2. Alquiler de central telefónica sean cargados como gastos operacionales
3. Provisión para la jubilación patronal
4. Impuestos, tasas y contribuciones sean cargados como gastos operacionales.

CUMPLIMIENTO.- En sesión de Directorio del 22 de mayo 2008 el Eco. Juan Carlos Andrade, Asesor de Administrativo Financiero, explica a los Miembros del Directorio los ajustes contables correspondientes, presenta un cuadro en el cual se detalla los montos antes y después del ajuste contable así como la diferencia entre estos montos, y según Resolución No. 03-DIR03.08 abaliza los cambios realizados al Balance General y a los Estados Financieros de la Compañía, y aprueba los nuevos Balances correspondientes al período fiscal 2007.



El Directorio según **RESOLUCION No. 05-DIR02.08** da por conocido el Informe Anual presentado por el Comisario Econ. Fernando Andrade Comisario de la compañía Quitolindo Quito Lindo S.A.

El Directorio según **RESOLUCION No. 06-DIR02.08** solicita a la administración se proceda con el anticipo de utilidades para los empleados y se realicen los ajustes necesarios para la nueva conciliación tributaria.

CUMPLIMIENTO: En Directorio del 14 de abril, el Dr. Egúez Indica que se realizaran cambios y modificaciones a las utilidades que van a percibir los trabajadores del Hotel, por lo que se ha aprobado un anticipo de dichas utilidades.

- Por disposición del señor Presidente del Directorio de Quitolindo S. A., se solicita el ingreso del Señor Robert Ramia, Administrador del Hotel Quito, en la que el Presidente le expone que la Compañía está interesada en realizarle una propuesta de cambio en los estados financieros, el Econ. Proaño le comenta que la Auditoria Externa se ha abstenido nuevamente de emitir criterio respecto a los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2007, además comenta respecto a las provisiones de jubilación patronal y seguros, el señor Ramia comenta que se ha dado respuesta a todos los requerimiento de los auditores y que la operación debe asumir esos valores.

El señor Ramia expone a los miembros del Directorio, que en la contabilidad del Hotel como referencia para el cálculo de utilidad operación se utiliza la USALI, el Econ. Proaño le aclara que el Hotel opera en el Ecuador y que se debe regir bajo las normas y leyes ecuatorianas, por lo tanto para la contabilidad se debe utilizar las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

El Directorio según **RESOLUCION No. 07-DIR02.08** designa a los Economistas Carlos Proaño, Alex Cevallos y Juan Carlos Andrade como comisión para tratar el tema de la propuesta de Administración del Hotel Quito.

CUMPLIMIENTO.- La Comisión se reunió en varias ocasiones y preparo la propuesta que fue presentada en sesión de Directorio del 22 de mayo 2008 por el Eco. Juan Carlos Andrade, Asesor Administrativo Financiero, de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S.A.

- Por disposición del señor Presidente del Directorio de Quitolindo Quito Lindo S. A., se solicita el ingreso del Señor Hermógenes Chacha, Secretario del Comité de Empresa de los Trabajadores del Hotel Quito, en la que el Dr. Egúez le comenta que se van a realizar cambios y modificaciones a las utilidades que van a percibir los trabajadores del Hotel, por lo que se ha aprobado un anticipo a dichas utilidades.



El señor Chacha expone al Directorio que los trabajadores están dispuestos a trabajar comprometidos por el Hotel y que no tiene inconveniente con el anticipo a las utilidades con la finalidad de que se sigan revisando y que lo que solicita es que se dialogue y que todos los desacuerdos que surjan se pueden arreglar mediante el dialogo. Agradece de manera adicional la apertura del Directorio y la invitación realizada para asistir a esta reunión de Directorio.

El Directorio según **RESOLUCION No. 08-DIR02.08**, resuelve postergar el análisis del Presupuesto de ingresos y gastos, Planes de inversión y Mercadeo del año 2008 del Hotel Quito presentada por APH S. A., para ser revisado en la siguiente Sesión de Directorio.

CUMPLIMIENTO: Este tema hasta la presente fecha no ha sido tratado.



Acta Directorio del: 22 de mayo 2008

- El Gerente General de la Compañía, señor Roberto Idrovo, solicita que el Eco. Juan Carlos Andrade, Asesor Administrativo Financiero, realice la presentación al Directorio de los cambios realizados, quien explica a los Miembros del Directorio que en cumplimiento a la Resolución de la Sesión de Directorio de 14 de abril de 2008, la Gerencia General de Quitolindo Quito Lindo S.A., procedió a realizar los ajustes contables correspondientes, presenta un cuadro en el cual se detalla los montos antes y después del ajuste contable así como la diferencia entre estos montos.

El Directorio según **RESOLUCION NO. 03-DIR03.08** abaliza los cambios realizados al Balance General y a los Estados Financieros de la Compañía, y aprueba los nuevos Balances correspondientes al período fiscal 2007.

CUMPLIMIENTO: Se procede de acuerdo a lo tratado

- El Directorio **RESOLUCION No. 04-DIR03.08** autoriza a la Gerencia General de Quitolindo Quito Lindo S. A. se realice la reliquidación de las utilidades a los trabajadores de la Compañía.

CUMPLIMIENTO: Se procede de acuerdo a lo tratado

- El Señor Roberto Idrovo, Gerente de la Compañía, solicita que el Doctor Pablo Costa Sosa, Asesor Legal, explique a los Miembros del Directorio respecto a la Carta Compromiso. El doctor Costa expone a los Miembros del Directorio que se sugirió la firma de esta Acta como un compromiso por parte del señor Ramia de reconocer los valores citados dentro de los gastos de operación del Hotel y en cumplimiento a lo estipulado por el contrato, evitando las interpretaciones, dándole toda la valía jurídica, presentado ante Notario para que avalice lo actuado.

El economista Andrade informa referente al punto de la Jubilación Patronal que el señor Ramia ha solicitado a la empresa Actuaría, elabore el cálculo que permita cargar la parte proporcional que debe ser asumido por la Administradora en lo que respecta a este tema.

El Directorio según **RESOLUCION No. 05-DIR03.08** aprueba la Carta Compromiso, y ratificará la misma una vez se cuente con el calculo de la reserva realizada por la compañía Actuaría.

CUMPLIMIENTO: Se procede de acuerdo a lo tratado



- El señor Roberto Idrovo Gerente General de la Compañía expone a los miembros del Directorio que desde su permanencia a partir del 12 de febrero de 2008 ha realizado un análisis de los ingresos y egresos del Hotel. Por este motivo se ha venido conversando con el Sr. Ramia, en los meses de febrero y marzo, con la finalidad de llegar a un acuerdo que parecía factible hasta el día en que por motivos de salud tuve que ausentarme.

El economista Proaño explica que de acuerdo a los lineamientos del Presidente de la Compañía el cual en base a los resultados obtenidos en los últimos años por el Hotel y que pese a la recuperación en el giro del negocio, con niveles de ocupación que superan el 80%, pero lo lamentable es que las condiciones del contrato van contra los intereses y los beneficios del dueño del inmueble, ya que APH por administrar el Hotel recibe el 4% de los ingresos totales, y el 8% sobre la utilidad bruta, se considera cambiar el porcentaje de los honorarios del administrador, además que no se debería hablar de utilidades sobre la utilidad bruta, peor sobre los ingresos, debería ser el porcentaje calculado de la utilidad neta.

Por pedido del señor Roberto Idrovo Gerente General de la Compañía, el economista Juan Carlos Andrade, expone las cifras que se obtendrían en caso de llegar a un acuerdo con los porcentajes del 10, 12 y 15% para el administrador del Hotel Quito.

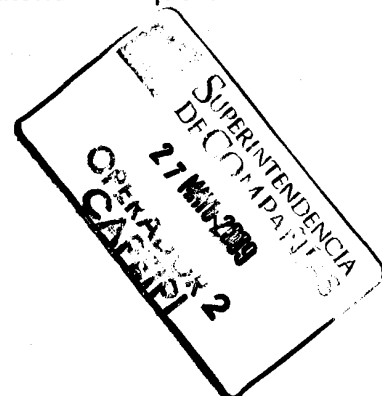
El ingeniero Muñoz plantea la posibilidad de que no se pueda llegar a un acuerdo con la Administradora, el abogado Cedeño se suma a esta posibilidad planteando que no se ha elaborado un plan B para esta contingencia. El economista Proaño informa que el plan B sería el as bajo la manga que implica aceptar la propuesta del Consejo Directivo y la Comisión Técnica de Inversiones que es la de crear un fideicomiso, para el manejo del Hotel y citando el contrato en este caso se rompe el contrato.

Se suspende temporalmente la sesión del Directorio y se reanuda contando ya con la presencia del Dr. Héctor Egüez Álava.

Luego de las deliberaciones y conversaciones, el Directorio de la Compañía resuelve:

El Directorio según **RESOLUCION No. 06-DIR03.08** resuelve autorizar la renegociación del Contrato con la empresa APH S. A., de acuerdo a los lineamientos establecidos por este cuerpo colegiado.

CUMPLIMIENTO La renegociación del Contrato de Administración con APH S.A. la estaba realizando el Dr. Héctor Egües, a partir de su salida del IESS, no se ha retomado este tema por respeto especialmente a las nuevas autoridades que se designen.



- El Presidente del Directorio pone a consideración de los asistentes que el Conocimiento y aprobación del Presupuesto de ingresos y gastos y Plan de Inversión para el año 2008 del Hotel Quito presentada por APH S. A. sea tratado en otra reunión.

El Directorio según **RESOLUCION No. 07-DIR03.08** resuelve postergar el análisis de estos presupuestos para ser revisado en la siguiente Sesión de Directorio; además solicitar a la Administradora la incorporación del Plan de Marketing de colocación de los servicios en entidades del Sector Público.

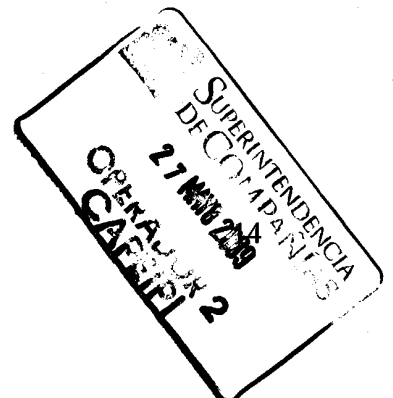
CUMPLIMIENTO: Este tema hasta la presente fecha no ha sido tratado.

- El economista Proaño le informa al Presidente del Directorio que ha llegado el oficio No. 11000000-FPZ-180, suscrito por el ingeniero Felipe Pezo, Miembro del Consejo Directivo del IESS en representación de los empleadores, solicitando información sobre Quitolindo Quito Lindo S. A.

El doctor Héctor Egüez, Presidente de la Compañía y Director General del IESS, informa a los Miembros del Directorio que esto debe ser atendido por la Dirección General del IESS. A lo que los concurrentes aceptan la sugerencia presentada.

El Directorio según **RESOLUCION No. 08-DIR03.08** resuelve que por ser el Órgano Regular, la Dirección General del IESS sea quien atienda este pedido del Ing. Felipe Pezo.

CUMPLIMIENTO: Se procede de acuerdo a lo tratado.



VI.-) SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

La Situación Económica y Financiera de la Compañía se elaboró con la revisión del los ejercicios contables provisionales a diciembre del 2008 (Balance General, Balance de Resultados).

1.-) BALANCE GENERAL SEGUNDO TRIMESTRE / 2008

FUENTE Quitolindo Quito Lindo S.A. Anexo 1

ACTIVO:

Efectivo en Caja y Bancos a diciembre del 2008 presenta un incremento del 324,08% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 16,50% en el Activo total.

Inversiones a diciembre del 2008 presenta un decrecimiento del 15,03% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 5,42% en el Activo total, el rubro de mayor relevancia corresponde a Inversiones Temporales que representa el 52%.

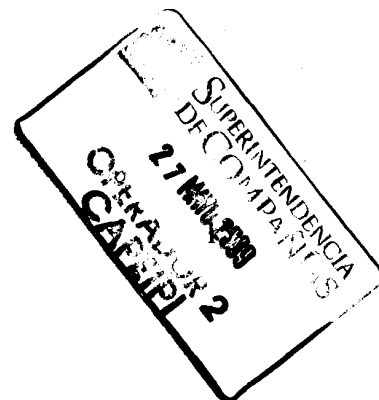
Cuentas por Cobrar a diciembre del 2008 presenta un incremento del 13,78% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 17,90% en el Activo total, los rubros mas relevantes se encuentran en las cuentas por cobrar de 0 – 30 días con el 66,26% y mas de 120 días con 22,47%.

Efectos por Cobrar a diciembre del 2008 presenta un incremento del 14,45% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 1,91% en el Activo total, los rubros de mayor relevancia corresponden ADMINISTRADORA I,II Orotels y Ejecutivos y empleados que representan el 70,99% y el 18,53 % respectivamente.

Inventarios a diciembre del 2008 presenta un decrecimiento de 1,99% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 5,44% en el Activo total.

Gastos Prepagados presenta un decrecimiento de 6,05% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 8,56% en el Activo total, los rubros de mayor relevancia corresponden a Retención en la Fuente + IVA Tasas que representan el 56,97% y Publicidad con el 23,14%.

Activo Total en el año 2008 suma USD 2.767.920,18. De este valor el Activo corriente representa el 55,72% y el Activo no corriente el 44,28%.



PASIVO:

Cuentas por Pagar presenta un decrecimiento del 30,32% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 10.52% del Pasivo más Patrimonio.

Pasivos Acumulados Personal presenta un decrecimiento del 6,49% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 7,87% del Pasivo más Patrimonio.

Pasivos Acumulados Operación, presenta un crecimiento del 38,72% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 8,16% del Pasivo más Patrimonio.

Depósitos por Adelantado presenta un crecimiento del 21,50% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 6.33% del Pasivo más Patrimonio.

Jubilación Patronal del 2008 presenta un crecimiento de 11,20% con relación a diciembre del 2007, esta cuenta en el año 2008 presenta una participación del 20,62% del Pasivo más Patrimonio

Pasivo mas Patrimonio en el año 2008 suma USD 2.767.920,18, de este valor el Pasivo Total representa el 60,55% y el Patrimonio el 39,45%.

2.-) INDICES FINANCIEROS / 2008

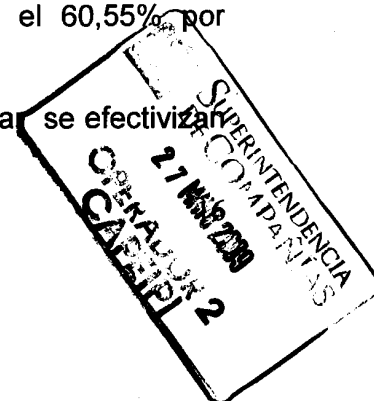
INDICES	2008
Liquidez General	1.59
Capital de trabajo	574.855,92
Propiedad	39,45%
Endeudamiento	60,55%
Rotación de Cartera	29.4

El Índice de Liquidez General revela que los Activos Corrientes del Hotel cubren los Pasivos Corrientes; para cubrir un dólar del Pasivo Corriente, se dispone de 1 dólar con 59 ctvs.

La Compañía luego de cancelar sus deudas de corto plazo, cuenta con un Capital de trabajo de \$ 574.855,92 lo que indica que puede operar con normalidad.

Los Índices de Propiedad y de Endeudamiento demuestran que la operación del Hotel esta financiada con el 39,45% por los Accionistas y el 60,55% por Acreedores.

El Índice de Rotación de Cartera indica que las cuentas por cobrar se efectivizan cada 29 días, demostrando una adecuada gestión.



3.-) ESTADO DE RESULTADOS SEGUNDO TRIMESTRE / 2008

FUENTE Quitolindo Quito Lindo S.A.

Anexo 2

Al realizar el análisis vertical de las cuentas del Estado de Resultados de la operación del Hotel Quito a diciembre del año 2008, se puede apreciar que se registran todos los ingresos y gastos del Hotel.

Al realizar el análisis vertical de los ingresos totales, por centro de costos podemos apreciar:

Habitaciones representan el 46,74%; Alimentos & Bebidas representan el 39,9%; Comunicaciones constituye el 1,00%; Estacionamiento representan el 2,09%; Lavandería constituye el 0,63%; Club la Playa representan el 1,62%; Otros ingresos representan el 8,03%.

En lo referente a los gastos, en el Estado de Resultados existe una división entre los utilizados en la operación del Hotel y los que no han sido utilizados en la propia operación.

Los "gastos utilizados en la operación" del Hotel, a diciembre suman USD 4.889.516; representan el 77,12%, de los Ingresos totales de estos gastos, los más representativos son:

Habitaciones representan el 12,49%; Alimentos & Bebidas representan el 28,30%; Administración y Generales representan el 10,27%; Mercadeo constituye el 7,70%; Mantenimiento constituye el 6,64% y Energía representa el 4,95%.

Los "gastos que no han sido utilizados en la operación", a diciembre suman USD 766.342 representan el 12,09%, de los Ingresos totales, de estos gastos los más representativos son:

Honorarios APH representan el 5,83%, Gastos de Administración, representan 2,55%; Depreciaciones y Amortizaciones, representan el 2,80%.



Análisis Horizontal Estado de Resultados

Al realizar el análisis horizontal al Estado de Resultados, confrontando el presupuesto con el ejecutado, se puede apreciar:

Los ingresos presupuestados a diciembre suman USD 5.766.435; los ingresos reales suman USD 6.339.840, nos revela que se supero lo planificado en términos absolutos por la cantidad de USD 573.405, que representan en términos relativos el 9,94%.

Al analizar los ingresos de acuerdo a los diferentes rubros, se puede apreciar:

Habitaciones supero el presupuesto en 0,61%; Alimentos & Bebidas supero lo planificado en 54,09%; Comunicaciones cumplió con el 74,22% del presupuesto; Estacionamiento supero el presupuesto en 43,05%; Lavandería cumplió con el 94,55% del presupuesto; Club la Playa, cumplió con el 64,36% de lo planificado; Otros ingresos cumplió con el 92,86% del presupuesto.

La Utilidad Operacional presupuestada a diciembre es USD 1.181.233; la real es USD 1.450.324, nos revela que se supero lo planificado en términos absolutos por la cantidad de USD 269.091, que representan en términos relativos el 22,78%.

La Utilidad Neta presupuestada a diciembre es USD 387.242; la real es USD 683.982, nos revela que se supero lo planificado en términos absolutos por la cantidad de USD 296.740, que representan en términos relativos el 10,79%.

La Utilidad después de Impuestos presupuestada a diciembre es USD 228.718; la real es USD 434.636, nos revela que se supero lo planificado en términos absolutos por la cantidad de USD 205.918, que representan en términos relativos el 90,03%.

VII.-) Conclusiones.

En el año 2008, se han presentado varios cambios en el personal de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S.A., como son.

Enero 4, La Junta General y Universal de la Compañía designa como Presidente de la misma al Doctor Héctor Eduardo Egüez Álava.

Febrero 11, La Junta General y Universal de Accionistas de la Compañía, designa al Señor Roberto Javier Idrovo Idrovo como Gerente General de la Compañía Quitolindo QUITO LINDO S.A.

Febrero se sustituyeron a los Miembros del Concejo Directivo de la Compañía.

Marzo la Ing. Liliana Calero Asesora de Gerencia de la Compañía, es suplida por el Eco. Juan Carlos Andrade.

Abril 16, por enfermedad del Señor Roberto Idrovo, Gerente General de la Compañía, fue sustituido por decisión de la Junta General de Accionistas, por el Eco. Juan Carlos Andrade Alborno, designado como Gerente General Interino.

Mayo 15, La Junta General de Accionista de la Compañía una vez conocido el estado de salud del Gerente General, Sr. Roberto Idrovo, le faculta tomar nuevamente sus actividades normales como Gerente General de la Compañía.

A partir de Junio **NO se ha realizado reuniones de Directorio de la Compañía**, ni Junta de Accionistas, debido a que no se ha posesionado el Presidente de la Compañía y no se ha delegado a los Miembros del Directorio de la Compañía, de esta manera **se está incumpliendo con el Art. 11** del Capítulo IV del Estatuto Social de la Compañía Quitolindo Quito Lindo S.A. que indica el Directorio de la Compañía debe reunirse por lo menos una vez cada trimestre.

Julio se prescinde de los servicios del Eco. Juan Carlos Andrade quien se desempeñaba como Asesor de Gerencia de la Compañía.

Agosto se agradece los servicios a la Señora Viviana Falconí Secretaria de la Compañía y en su lugar se contrata a la Señorita Irene Guijarro.

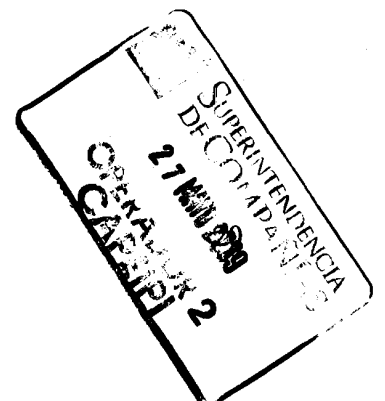
Septiembre se Contrata a la Ing. Lourdes Vinuesa de Arcos en calidad de Asesora de Gerencia de la Compañía.

Noviembre 17, La Junta General y Universal de la Compañía designa como Presidente de la misma al Economista Fernando Guijarro.



LOGROS DEL 2008

- Se realizó un cuadro comparativo de los gastos operaciones del Hotel Quito para proceder a realizar una reclasificación de cuentas contables ya que la Administración del Hotel estaba cargando como gastos no operacionales rubros como seguros, central telefónica, permisos y licencias, provisiones patronales, depreciaciones y amortizaciones.
- El Gerente Interino de la Compañía, Ec. Juan Carlos Andrade suscribe una carta compromiso con el Administrador del Hotel Quito donde este se compromete a reconocer los ajustes realizados, dando cumplimiento a lo estipulado en el Contrato de Administración.
- Se presentó a la administración la propuesta para empezar la renegociación de la ampliación del contrato de administración del hotel quito, en la propuesta se elimina el 4% sobre los ingresos totales y el 8% sobre la utilidad operacional, quedando exclusivamente el 12% sobre la utilidad neta y un extensión del periodo de administración en 4 años más. Proceso que se encuentra pendiente.



GIRO DEL NEGOCIO

- El 2008 le ha permitido al Hotel Quito, reposicionarse en el mercado, reinvertiendo los ingresos de la propia operación en el mejoramiento de sus servicios, es notoria la recuperación del Hotel, las agencias de viajes, la ciudadanía y sobre todo, los clientes nacionales e internacionales siguen confiando en los servicios que presta el Hotel, a pesar de que se han realizado mínimas inversiones requeridas para mejorarlo.
- El Hotel Quito cuenta con una buena parte de sus instalaciones remodeladas, una nueva y bien identificada imagen corporativa, continúa siendo el "Hotel de la Ciudad", con seguridad, el Hotel Quito se ha revalorizado, como activo y como un importante negocio en marcha.
- Siguen existiendo inconsistencias en el manejo contable, legal y administrativo entre lo que es el Hotel y lo que representa Quitolindo, que no han sido solucionadas.
- Cuando el IESS disponga la asignación de recursos correspondientes, Quitolindo Quito Lindo S.A. podrá contratar los estudios técnicos que permitan el desarrollo de proyecto de remodelación del Hotel Quito, que se halla circunscrito únicamente al ámbito hotelero. Una vez obtenidos los resultados de estos estudios, serán las instancias pertinentes del IESS las que decidan si el propietario del Hotel invierte en su remodelación o si será mejor que intervengan inversionistas privados.



VIII.-) Recomendaciones

Me permito recomendar que el Señor Presidente de la Compañía de Quitolindo Quito Lindo S.A. Eco. Fernando Guijarro, debería designar a los cuatro Miembros del Directorio y sus respectivos Suplentes.

La Junta General de Accionistas, lo mas pronto posible debe tomar decisiones de relevancia que inciden directamente en la marcha eficiente de la Compañía Quitolindo S.A. como son:

Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos, Plan de Inversiones y Plan de Mercadeo para el año 2008 del Hotel Quito, presentado por APH S.A., del los cuales el Directorio de la Compañía tomo conocimiento pero no los reviso ni aprobó.

Conocimiento y aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos, Plan de Inversiones y Plan de Mercadeo para el año 2009 del Hotel Quito.

Conocimiento y Contratación de la Firma que debe realizar la Auditoría Externa.

Decisión sobre el destino de las Utilidades generadas en el ejercicio económico del 2007.

Conocimiento sobre un despido intempestivo realizado por APH, por lo cual Quito lindo acogió a la resolución del juez de trabajo que llevaba este caso, canceló USD 48.000,00 por concepto de indemnizaciones, por lo que se debe realizar un análisis exhaustivo de este caso para determinar responsables por lo cuantioso de este valor y para evitar que estos casos se vuelvan a presentar.

El IESS debe invertir en el hotel, para incrementar la rentabilidad del negocio o caso contrario enfrentara el deterioro de la inversión por pérdida de negocio, y por el avance de la competencia.

Se debe revisar el contrato entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Es importante resaltar que existen inconsistencias entre Quito Lindo y el IESS, por falta de claridad del contrato celebrado entre ambas parte, como un ejemplo el tema inventarios, hay cantidad de activos que no están ingresados en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad, que fueron adquiridos por Quito Lindo en los últimos años, estos no deberían ingresar a Quito Lindo, ya que únicamente es una empresa administradora.

Es importante concluir el trámite del traspaso del activo de la Compañía Quito Lindo que pertenece al fondo de la Dirección General, al fondo de invalidez, vejez y muerte al que pertenece el Hotel Quito, que es lo que el departamento técnico de inversiones, la procuraduría del IESS, han recomendado. Este trámite está en proceso.



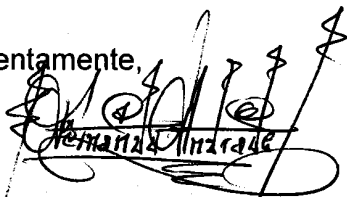
Es importante que el IESS tome la decisión de una nueva valoración del hotel. Una por parte de la DINAC y otra contratando a una empresa internacional especializada en valoración de hoteles con todos sus activos y como negocio en marcha. Así al fin se podría saber que es lo que tiene y cuanto vale la inversión del Hotel Quito.

Aumento de Capital de Quito Lindo y mejoras provisionales para el Hotel, esta solicitud está en trámite desde el 27 de Mayo del 2004 y se espera un pronunciamiento por parte del IESS.

Se debería dar un impulso decidido y urgente al proyecto inmobiliario hotelero presentado al Directorio de Quito Lindo al Consejo Directivo del IESS.

Actualmente en el Hotel Quito laboran 151 personas, de las cuales 21 tiene una permanencia de más de 25 años y 28 personas entre 10 y 25 años, si Quito Lindo procedería a la liquidación de los 21 colaboradores, la compañía reduciría enormemente su carga laboral.

Atentamente,



Econ. Fernando Andrade G.
Comisario Principal
Quitolindo Quito Lindo S.A.

