

# **INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA QUITO LINDO S.A POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.**

## **ANTECEDENTES**

La Compañía Quito Lindo S A se constituye mediante escritura pública de fecha 13 de febrero de 1998, inscrita en el Registro Mercantil el 4 de marzo de 1998.

El objeto social de la Compañía de acuerdo a sus estatutos es el estudio, planificación, administración, desarrollo y explotación de proyectos Hoteleros.

El 29 de Julio de 1999 se suscribe el contrato de Administración entre el IESS y la Compañía Quito Lindo S.A mediante el cual se encarga a la compañía la administración del Hotel Quito y la realización o contratación de estudios de factibilidad para desarrollar un proyecto de mejoramiento del Hotel o un nuevo desarrollo Inmobiliario Hotelero .

El 30 de diciembre de 2003, Quito Lindo S A y la compañía Asesoría Profesional Hotelera APH S A, suscribieron el contrato de Administración del Hotel Quito por un período de 6 años con vencimiento 31 de diciembre de 2009, el 15 de Enero de 2010 se procede a renovar el contrato con vigencia de tres años contados a partir del 1 de enero 2010 y terminación 1 de Enero de 2013

La Gerencia con fecha 28 de noviembre de 2012 con conocimiento del Directorio, notificó a la compañía APH S A la terminación del Contrato. Actualmente, la Administración se encuentra a cargo del señor Robert Ramia como persona natural mediante el respectivo contrato de servicios Administrativos Hoteleros

## **HECHOS IMPORTANTES EN EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2012**

### **AUMENTO DE CAPITAL**

Por resolución del Consejo Directivo del IESS, se realizó el aumento de capital de la Compañía con el aporte del terreno y construcciones del Hotel Quito, por un monto de \$21 800.000 dólares, previo los avalúos realizados por la DINAC y un perito evaluador privado Respecto del área de terreno se aportó por 22.144,47 m2 de acuerdo a la escritura de propiedad del año 1958 Como el área real del terreno es de 29.188 m2 la diferencia de 7.043,53 m2 se encuentra en proceso de solución entre el IESS y el Distrito Metropolitano de Quito; una vez solucionado este tema, se realizará una escritura ampliatoria para consolidar la propiedad en Quito Lindo S A.

### **ACUERDO DE COMPENSACION DE PAGO DE OBLIGACIONES CON EL IESS**

Con fecha 30 de abril de 2012, se firmó el acuerdo de pago de obligaciones con el IESS derivadas del contrato privado por pago de depreciaciones; este hecho permitió que auditoría externa emita opinión sin salvedad a los estados financieros de la Compañía a partir del año 2011 El monto liquidado de depreciaciones por el período comprendido entre los años 2000 al 2011 asciende al valor de \$ 2 933.731,56, que se liquidó con inversiones y pagos

realizados por Quito Lindo S.A. por la suma de \$ 2 056 746,56; por la diferencia de \$ 876 985 se realizó un pago en efectivo por \$ 376 985 y el saldo de \$500 000 se registró como cuenta por pagar al IESS que se mantuvo al 31 de diciembre de 2012.

Este hecho implicó una reestructuración de los estados financieros de Quito Lindo S.A., por la importante afectación al patrimonio como se explica más adelante en el análisis de los estados financieros especialmente en la cuenta patrimonial de utilidades acumuladas

#### **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL EX-CASINO**

Por lo establecido en el decreto ejecutivo 873 del 16 de abril del 2011, se procedió a la terminación anticipada del contrato del Casino con la firma BETECGAMES DEL ECUADOR S A efectuándose la correspondiente acta de entrega recepción sin novedad Las inversiones realizadas quedaron en beneficio de la Compañía por un monto de \$ 500.079,86, mismo que se utilizó en el finiquito de obligaciones con el IESS.

#### **ADOPCIÓN NORMAS NIIF POR PRIMERA VEZ**

La Compañía cerró sus estados financieros bajo las Normas Financieras Internacionales de Contabilidad NIIF para cumplir con la resolución de la Superintendencia de Compañías, los resultados de esta aplicación fueron una reducción en el patrimonio de \$ 87 976,68 reflejado en los estados financieros como cuenta patrimonial de adopción NIIF por el valor de \$ 217 588,32 y restado de la utilidad del ejercicio 2012 en el estado de resultados por el monto de \$ 305 565

#### **OPERACIÓN DEL HOTEL**

El año 2012 el Hotel operó con normalidad, salvo excepciones como la terminación, por decreto ejecutivo, del contrato de arriendo del Casino que representaba un ingreso anual neto de \$ 545.000 y la suspensión de la feria de Quito que sin duda afectó a la ocupación del Hotel; sin embargo, en el año 2012 gracias a las estrategias tomadas por la Gerencia en base al plan anual de mercadeo, se obtuvo un crecimiento del 2,62% en los ingresos totales con relación al año 2011, como se muestran a continuación:

#### **INDICES DE OPERACIÓN A DICIEMBRE 2012**

DETALLE	AÑO 2011	AÑO 2012
<b>INGRESOS HOTEL</b>	<b>7,900,446</b>	<b>8,107,834</b>
Habitaciones	3,625,506	3,955,582
Alimentos y Bebidas	3,297,053	3,622,519
Otros Ingresos	977,887	529,734
<b>% OCUPACION REAL</b>	<b>75.81%</b>	<b>75.64%</b>
<b>TARIFA PROMEDIO</b>	<b>60.08</b>	<b>65.42</b>

## ESTADO DE RESULTADOS EJERCICIO 2012

A continuación las cifras del estado de resultados del ejercicio 2012

DETALLE	AÑO 2011	AÑO 2012
Habitaciones	3,625,505.61	3,955,581.99
Alimentos y bebidas	3,297,053.44	3,622,518.86
Otros ingresos	977,887.02	529,733.62
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>7,900,446.07</b>	<b>8,107,834.47</b>
Habitaciones	933,286.55	1,052,974.48
Departamento de alimentos	2,127,197.80	2,296,200.72
Departamento de bebidas	177,688.50	198,370.73
Comunicaciones	48,538.07	36,923.64
Lavandería y tintorería	51,368.43	1,427.23
Sistemas de información	74,427.32	67,694.27
Mercadeo y Ventas	549,212.84	447,243.11
Mantenimiento	431,863.65	411,193.22
Energía	287,456.23	301,083.92
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>5,955,641.21</b>	<b>6,125,900.90</b>
<b>Utilidad operación Hotel Quito</b>	<b>1,944,804.86</b>	<b>1,981,933.57</b>
<b>Otros ingresos(intereses ganados recuperación gastos)</b>	<b>41,251.74</b>	<b>89,971.79</b>
Honorarios de administración (2,4%Ingresos)	190,059.52	194,388.23
Honorarios de administración (4,8%IAOUE)	94,104.39	93,942.81
Gastos de administración Quito Lindo	182,240.77	236,138.48
Depreciaciones y amortizaciones	188,403.03	433,525.30
Jubilación patronal	157,209.79	205,805.83
Estudios Nuevo Proyecto Hotel Quito	88,949.00	11,500.00
Baja anticipo impuesto renta años anteriores	18,720.13	
Bono Voluntario Jubilacion	351,191.48	214,281.00
Impuestos y Gastos Aumento de Capital	76,607.98	73,072.41
<b>Total no operacionales</b>	<b>1,347,486.09</b>	<b>1,462,654.06</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>638,570.51</b>	<b>609,251.30</b>
Impuesto a la renta	130,973.41	143,600.42
Impuestos diferidos NIIF		305,565.00
<b>Utilidad Neta</b>	<b>507,597.10</b>	<b>160,085.88</b>

## **ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS**

El total de Ingresos de la Compañía en el año 2012 fue de \$ 8.107.834 que comparado con el año 2011 de \$ 7.900.446, representa un crecimiento del 2,62%

El total de costos y gastos operativos del Hotel fue de \$ 6.125.90, comparado con el año 2011 de \$ 5.955.641 representa un incremento del 2,85%

La utilidad operativa del año 2012 fue de \$ 1.981.933 que comparado con el año 2011 que fue \$ 1.944.804 representa un incremento del 1,90%. El resultado de la operación del Hotel se mide básicamente por la utilidad operativa obtenida

Los gastos no operacionales de la Compañía suman \$ 1.462.654 que comparado con el año pasado de \$ 1.347.486, representa un incremento del 8,54%; este incremento obedece básicamente al registro de la depreciación del edificio incorporado al activo fijo de la empresa por el aumento de capital este valor suma \$ 398.707. Por otro lado, la Compañía registró otros ingresos no operacionales por concepto de intereses en inversiones temporales por la suma de \$ 89.971

### **UTILIDAD DEL EJERCICIO**

La utilidad del ejercicio antes de impuestos suma \$ 609.251 que comparada con el año anterior de \$ 638.570 disminuye en un 4,59%, la reducción obedece al crecimiento de gastos por provisiones patronales básicamente.

### **UTILIDAD NETA**

La utilidad neta luego de impuesto a la renta suma \$ 160.085, este valor no es comparativo con el año anterior debido a que esta cuenta se encuentra afectada por el registro de impuestos diferidos por aplicación NIIF por la suma de \$ 305.565

## **ESTADO DE SITUACIÓN AÑO 2011**

### **ACTIVO**

A continuación se presenta la composición de los activos de la Compañía

## ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CUENTAS	DICIEMBRE 2011	DICIEMBRE 2012
Caja-Bancos	468,583.24	295,677.65
Inversiones temporales	1,194,583.17	1,999,154.62
Cuentas por cobrar(clientes)	560,409.65	516,558.23
Otras cuentas por cobrar	205,688.99	25,297.49
Anticipo Proveedores	39,552.60	727.79
Inventarios	113,939.44	93,252.68
Gastos prepagados	190,716.78	42,256.08
<b>Activo corriente</b>	<b>2,773,473.87</b>	<b>2,972,924.54</b>
Terreno		8,455,627.23
Edificio (Neto)		12,945,665.03
Maquinaria, muebles y equipo	481,156.00	231,791.09
Activos de operación	116,944.38	23,474.28
Otros activos remodelaciones proyectos	756,633.55	81,809.95
Otros Activos no corrientes		59,046.62
<b>Activo fijo neto</b>	<b>1,354,733.93</b>	<b>21,797,414.20</b>
<b>Total activo</b>	<b>4,128,207.80</b>	<b>24,770,338.74</b>

**ANÁLISIS DEL ACTIVO DE LA COMPAÑÍA**

ACTIVO TOTAL.- El activo total de la Compañía al 31 de diciembre de 2011 suma \$ 24 770 338, comparado con el año 2011 que fue \$ 4 128 207 representa un incremento de \$ 20.642.131 producto del aumento de capital con el aporte del edificio y terreno del Hotel Quito

ACTIVO CORRIENTE.- El activo corriente de la Compañía suma \$ 2 972 924 comparado con el año 2011 que fue \$ 2 773 473 representa un incremento \$ 199 451, esto implica una mejor liquidez de la Compañía.

ACTIVO FIJO - El activo fijo neto de la Compañía suma \$ 21 797 414 que comparado con el año 2011 que fue \$ 1 354.733 se produce un incremento de \$ 20.442681, producto del aumento de capital con el aporte del Bien Hotel Quito

## PASIVO Y PATRIMONIO

A continuación se presenta el pasivo y patrimonio de la Compañía

PASIVO Y PATRIMONIO	DICIEMBRE 2011	DICIEMBRE 2012
Obligaciones Bancarias	2,279 81	
Proveedores	147,190 82	91,674.96
Obligaciones con el personal	101,230 36	108,924 00
Obligaciones Jubilados(r voluntario)	165,875 00	371,614 20
Obligaciones IESS	45,732 89	51,101 76
Obligaciones Fiscales y Municipales	213,560 53	108,656 25
Anticipo de Clientes	58,631.27	43,972 38
Provisiones	4,668 43	174,397 98
Otros Pasivos	35,267 24	27,933 58
Cuentas por pagar IESS		500,000 00
<b>Pasivo corriente</b>	<b>774,436.35</b>	<b>1,478,275.11</b>
Provisiones Patronales(Jubilación, Retiro Voluntario)	1,102,676 00	1,150,290 00
Depósitos en garantía	95,427 69	5,427 69
Obligaciones Jubilados	85,453 00	
Otras cuentas por pagar		27,527 24
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>1,283,556.69</b>	<b>1,183,244.93</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>2,057,993.04</b>	<b>2,661,520.04</b>
Capital social	800 00	21,800,800 00
Reservas	473 81	473 81
Resultados Ejercicios anteriores	1,561,343 85	-70,129 31
Resultados anteriores Aplicación NIIF		217,588 32
Utilidad Netadel ejercicio actual	507,597 10	160,085 88
<b>Total patrimonio</b>	<b>2,070,214.76</b>	<b>22,108,818.70</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>4,128,207.80</b>	<b>24,770,338.74</b>

PASIVO TOTAL -El total del pasivo al 31 de diciembre de 2012 es de \$ 2 661 520 que comparado con el año 2011 que fue \$ 2 057 993, representa un incremento de \$ 603 527.

PASIVO CORRIENTE - El pasivo corriente de la compañía es de \$ 1 478 275 que comparado con el año 2011 que fue de \$ 774 436 se produce un incremento de \$ 703 839, este crecimiento se debe básicamente al registro del pasivo con el IESS por la compensación de obligaciones, por pago de depreciaciones.

PASIVO A LARGO PLAZO.- El pasivo a largo plazo suma \$ 1 183 244 que comparado con el año 2011 que fue \$ 1.283 556 se reduce en \$ 100 311, la disminución se debe a la devolución de la garantía por arriendo del Casino.

**PATRIMONIO.**

El patrimonio total de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 suma \$ 22 108 818 el año 2011 fue de \$ 2 070.214 la variación es de \$ 20 038.604, esta variación se explica a continuación.

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2011 fue de \$ 800 y el nuevo capital social sumado el aumento realizado con el aporte del edificio y terreno por un monto de \$ 21 800 000 totaliza \$ 21 800.800

La reserva legal y otras reservas se mantienen en \$ 473,81

Las utilidades acumuladas que al 31 de diciembre de 2011 fue de \$ 2.068 940 al 31 de diciembre de 2012 se redujeron a \$ -70.129 producto del registro de pago de depreciaciones, como se detalla a continuación.

**EFFECTO EN EL PATRIMONIO DE QUITO LINDO S.A  
REGISTRO ACUERDO PAGO DEPRECIACIONES AÑO 2012**

DETALLE	PARCIAL	TOTAL USD\$
RESULTADOS ACUMULADOS AL 31 DICIEMBRE 2011		2,068,940 95
<b>CREDITOS</b>		794,661 30
COMISIONES 4% UTILIDADES NETAS	92,595.56	
MEJORAS CASINO	500,079 86	
PAGOS EN EFECTIVO	201,985 88	
<b>DEBITOS</b>		-2,933,731.56
DEPRECIACIONES PERIODO 2000-2011	2,933,731.56	
SALDO REAL PATRIMONIO AÑO 2011		-70,129.31

Finalmente, en las cuentas patrimoniales aparece como valor a favor del accionista el monto de \$ 217.588 32 producto de la adopción de NIIF por primera vez y la utilidad neta del ejercicio que es de \$ 160 085

## PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS

RAZON DE CIRCULANTE	ACTIVO CORRIENTE	2,972,924.00	2.01
	PASIVO CORRIENTE	1,478,275.00	
ROTACION DE INVENTARIO	COSTO DE VENTAS	1,140,446.00	12.23
	INVENTARIO FINAL	93,252.00	
ROTACION CUENTAS POR COBRAR	VENTAS A CREDITO,	4,308,585.00	8.34
	CUENTAS POR COBRAR	516,558.23	
RAZON DE DUEDA TOTAL	ACTIVOS -CAPITAL	2,661,520.00	0.11
	ACTIVOS	24,770,338.00	

Los índices antes detallados demuestran que la Compañía tiene buena liquidez, sus obligaciones están respaldadas por sus activos, la cartera y sus inventarios rotan de buena forma.

### CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL

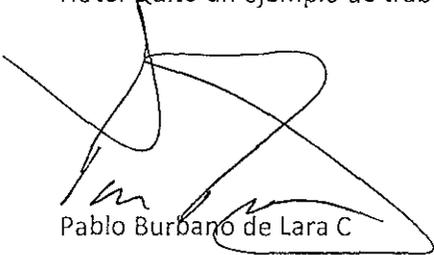
La Compañía mantiene vigente y debidamente legalizadas todas las licencias en materia de tecnología de la información, necesarias para la operación del Hotel y para sus propias actividades de administración y, de manera general, ha observado las disposiciones legales en materia de propiedad intelectual

### PROYECCION AÑO 2013

La Compañía para el año 2013 continuará con su actividad hotelera buscando incrementar sus ingresos, controlar sus gastos operacionales y mejorar la rentabilidad

Se encuentra en marcha el proceso de venta del Hotel y/o acciones de Quito Lindo S.A

La Gerencia agradece la colaboración de todos y cada uno de los colaboradores que hacen el Hotel Quito un ejemplo de trabajo



Pablo Burbano de Lara C  
GERENTE GENERAL