

# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

Quito, 16 de abril de 2008  
QL-2008-102

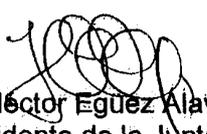
Señor  
JUAN CARLOS ANDRADE ALBORNOZ  
Presente.-

De mi consideración:

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas JG 08-(04.08) de la Compañía Quitolindo, QUITO LINDO S.A. reunida en la ciudad de Quito, a los dieciséis días del mes de abril del 2008, mediante **Resolución No. 01-JG-08-(04.08)** resolvió designarlo como GERENTE GENERAL INTERINO de la compañía Quitolindo, QUITO LINDO S.A., Compañía constituida en Quito mediante escritura pública ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito el día 13 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 4 de marzo del mismo año y a la Reforma Estatutaria del 4 de abril del 2006 mediante escritura pública ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 27 de junio del mismo año; nombramiento que durará dos años o hasta que sea reemplazado legalmente.

El GERENTE GENERAL INTERINO reemplazará al Gerente General, en caso de impedimento, falta o ausencia temporal o definitiva, hasta que sea legalmente reemplazado y ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía y todas las facultades previstas en la Ley de Compañías y en los Estatutos.

Atentamente,

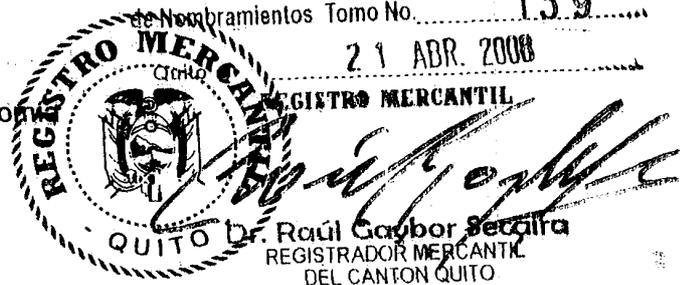
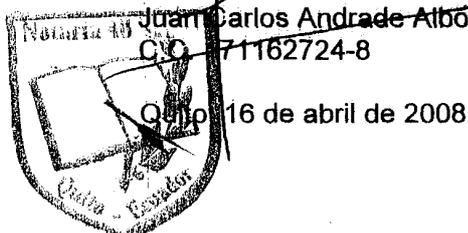
  
Dr. Héctor Egúez Alava  
Presidente de la Junta General de Accionistas  
Quitolindo, QUITO LINDO S.A.

**Acepto el cargo de Gerente General Interino de la Compañía Quitolindo, QUITO LINDO S.A.**

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 4190 del Registro

de Nombramientos Tomo No. 139

21 ABR. 2008



# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

## INFORME DE GERENCIA GENERAL 2007 Quitolindo Quito Lindo S.A

---

1.

### ANTECEDENTES

El 13 de febrero de 1998, con un capital suscrito de 5.000.000 sucres, se constituye Quito Lindo S.A., siendo su objeto social el estudio, planificación y administración de complejos hoteleros, y 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.

2.

### SITUACION ACTUAL DEL HOTEL QUITO

El año 2007 fue el año más exitoso del Hotel Quito en lo que va de la administración de Quitolindo Quito Lindo S.A. y probablemente de la historia del hotel, ya que no solamente se cumplió las metas de negocios sino que se obtuvo una utilidad operativa récord superior a los \$1'400.000 y una utilidad final después de impuestos de \$314.000, el doble de las obtenidas en el año 2006, pese a que sólo se tuvo en promedio de 207 habitaciones disponibles por día, por motivos de remodelaciones y reparaciones.

1

# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.



Merecen destacarse como logros especiales del 2007, en el área de Habitaciones, la implementación del servicio de teléfonos con una oficina y operadores exclusivos, la implementación de la telefonía IP, la implementación de cajas de seguridad en todas las habitaciones y el inicio de la instalación de cerraduras electrónicas, la adquisición de un horno a gas rotativo para Pastelería, que no sólo facilita el trabajo sino que ahorra significativamente energía. Se hizo también una importante remodelación de las áreas de Banquetes que incluyó el cambio de piso de los vestíbulos y la remodelación total del Salón Pichincha, la construcción de nuevos baños en el Lobby Bajo.

Se recuperó el dominio Hotel Quito.com que lo mantenía en su poder ilegalmente un funcionario de la administración suiza anterior.

Los ingresos, utilidades, ocupación y tarifas promedio comparadas con el año 2006 fueron las siguientes:

|                    | AÑO 2006  | AÑO 2007  |
|--------------------|-----------|-----------|
| INGRESOS           | 4'914.496 | 5'737.806 |
| UTILIDAD OPERATIVA | 1'010.242 | 1'400.000 |
| UTILIDAD NETA      | 154.559   | 314.000   |
| OCUPACION (%)      | 68,04     | 69,92     |
| TARIFA PROMEDIO    | 45,31     | 51,08     |
| TARIFA REVPAR      | 30.06     | 35,18     |

3.

## PROYECTO DE REMODELACION DEL HOTEL QUITO

Como se señaló anteriormente, recién en enero del 2004 se iniciaron las acciones que correspondían ejecutarse desde 1999, contratándose los estudios técnicos requeridos para desarrollar un proyecto "inmobiliario hotelero" en el Hotel Quito. Así también, desde ese año, se iniciaron las gestiones para suscribir una Carta de Intención con la firma Marriot International que nos permita operar como franquiciatarios de la marca Renaissance, de propiedad de Marriot; y, con ello, entregar al IESS un hotel de lujo superior que indiscutiblemente sería el mejor de la ciudad y posiblemente del país.

Las especificaciones y alcances de ese proyecto, así como los resultados de los estudios realizados, fueron puestos en conocimiento de las autoridades del IESS en diversas oportunidades, obteniéndose la ratificación del Consejo Directivo y Dirección General del IESS para que se prioricen las acciones que conduzcan a la efectiva ejecución de este importante proyecto. Cabe resaltar que la concepción original de ese proyecto establecía como fase inicial la construcción de dos torres de suites y locales comerciales para que su rentabilidad sea invertida en la remodelación posterior del Hotel. Ese concepto inicial ha sido modificado por decisión del Consejo Directivo del IESS y, a la fecha, el proyecto se ha limitado única y exclusivamente a la "remodelación del hotel", quedando sin efecto la intención inicial de ampliar este proyecto hotelero al ámbito inmobiliario.

2

# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

El proyecto de remodelación del Hotel tendría un costo aproximado de USD 13'000.000, y podría ser financiado por el propio IESS o buscar el financiamiento de inversionistas privados que, con seguridad, estarán interesados en incurrir en un proyecto de tan alta rentabilidad.

Cuando el IESS disponga la asignación de recursos correspondientes, Quitolindo Quito Lindo S.A. podrá contratar los estudios técnicos que permitan el desarrollo del proyecto Hotel Quito. Una vez obtenidos los resultados de estos estudios, serán las instancias pertinentes del IESS las que decidan si el propietario del Hotel invierte en este proyecto y si será más conveniente que intervengan inversionistas privados.

## 4. GESTION DE QUITOLINDO

1. Los logros alcanzados en el Hotel Quito se deben al trabajo coordinado que se ha realizado entre la empresa administradora APH y Quitolindo; y, sobre todo, al respeto que Quitolindo ha sabido mantener a las cláusulas establecidas en el contrato de administración suscrito con APH, en el que se le asigna la administración exclusiva e independiente de este negocio. Cabe señalar que el respeto a ese contrato al permitir que especialistas en administración hotelera mejoren los estándares de nuestro Hotel, no ha sido jamás superpuesto al control que le corresponde ejercer a Quitolindo sobre la operación de este negocio. En conclusión, el respeto a lo contratado, sumado al control permanente de la operación y resultados del negocio, nos permiten asegurar que el trabajo coordinado entre Quitolindo y APH han logrado que este Hotel se ubique donde realmente hoy está.
2. A fin de cumplir el encargo del Consejo Directivo y en el afán de conocer las posibilidades reales de plantear y obtener una redefinición respecto al pago de los honorarios a la administradora del Hotel Quito, APH S.A., esta Gerencia encargó al doctor Roberto Salgado Valdez, Abogado Societario externo, un análisis desde las perspectivas jurídica, legal y contractual en relación a dicha expectativa. El consultor referido en su informe de 12 de junio del 2007, recomienda: "En estas circunstancias lo que cabe es realizar un análisis y un estudio profundo del contrato con el objeto de que QUITO LINDO S.A. justifique los motivos por los cuales considera que es necesario redefinir los términos y condiciones del mismo proponiendo términos más equitativos a APH S.A.; de modo que, esta empresa, dentro de los términos de la equidad que conlleva todo contrato, considere la posibilidad de aceptar los términos propuestos; no estaría demás que también, a su vez, APH pudiera realizar ciertas proposiciones a QUITO LINDO S.A. a fin de que mutuamente puedan beneficiarse, equitativamente, en sus buenos deseos, lo cual redundará en un beneficio común de las partes"
3. Con los antecedentes expuestos el Gerente General de Quitolindo, invitó a APH S. A. representada por su Gerente General Robert Ramia, a iniciar un proceso de negociación que posibilite la redefinición de los términos del Contrato de Administración del Hotel Quito celebrado el 30 de diciembre del 2003, entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y Asesoría Profesional Hotelera APH S. A., con el objeto de alcanzar términos equitativos entre los contratantes, cumpliendo de esta manera con lo resuelto por el Consejo Directivo del IESS en sesión de 2 de mayo del 2007.

# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

4. Si bien APH S. A. no ha contestado la comunicación referida en el anterior párrafo, dirigió al señor Presidente del Consejo Directivo el oficio de fecha 12 de julio del 2007, que contiene su propuesta, asumiendo que la misma constituye la posición de la administradora del Hotel Quito con relación al planteamiento efectuado por la Gerencia de Quitolindo Quito Lindo S.A.
5. La Gerencia de Quitolindo encargó al doctor Roberto Salgado Valdez, Abogado Societario externo, un análisis desde las perspectivas jurídica, legal y contractual sobre la entrega del poder especial al Gerente del Hotel Quito, Robert Ramia, que de acuerdo a la recomendación de la Superintendencia de Bancos y Seguros, se lo debe otorgar cada que se designe un nuevo Gerente General en Quitolindo. La recomendación del doctor Salgado fue que si se debe entregar un nuevo poder con cada cambio de gerente general de la Compañía. Se procedió a consultar a la Procuraduría del IESS los términos para este nuevo poder, pero hasta la fecha no llegó la respuesta.
6. A fin de encontrar el mecanismo adecuado y legal de la inversión en el Hotel Quito para su remodelación integral, en julio de 2007, la gerencia de Quitolindo mantuvo sendas reuniones con diferentes funcionarios de la Comisión Técnica de Inversiones, de la Dirección de Inversiones y de la Dirección de Riesgos de Inversiones del IESS, propietaria del Inmueble, recomendando que un camino viable para invertir en el Hotel sería a través de un fideicomiso. Por esta razón se contactó a empresas especializadas en el ramo como FODEVASA, AFPV, INTEGRAL ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS, solicitándoles una propuesta para un análisis legal, técnico y financiero sobre las alternativas de inversión en orden de alcanzar la remodelación integral del Hotel Quito, con recursos del IESS o de inversionistas privados poniendo especial énfasis en la utilización de fideicomisos y/o titularización de flujos futuros. Dichas administradoras se fondos remitieron sus propuestas, las que se encuentran listas para ser conocidas por el Directorio de Quitolindo.
7. Se trabajó con la Comisión Técnica de Inversiones y la Comisión de Riesgos de Inversiones del IESS, para presentar un informe sobre el futuro del Hotel Quito y de Quitolindo. Este análisis fue presentado al Consejo Directivo del IESS, pero a Quitolindo no ha llegado la resolución del Consejo Directivo, ni una copia de este informe.
8. Se trabajó con APH para proceder al pago por el gasto de depreciación de acuerdo al contrato suscrito entre Quitolindo y el IESS. De acuerdo a lo estipulado en la cláusula tercera del mencionado contrato, se canceló este compromiso con las mejoras realizadas en el Hotel Quito, presentando todo el soporte de los documentos que acreditan estas mejoras. A la fecha esta pagado lo correspondiente a los años 2004, 2005 y 2006.
9. Por iniciativa de los trabajadores del Hotel, la gerencia de Quitolindo coordinó determinadas acciones entre el Comité de Empresa y la administradora APH, habiéndose conseguido satisfacer las inquietudes del Comité a través de la Administración del Hotel.
10. Se renegoció el contrato colectivo en el mes de Mayo.
11. Se incrementó el fondo en efectivo para la provisión de la jubilación patronal, cuyo monto asciende a \$ 75.000, la administradora APH entregó en este año \$ 50.000 para este fondo

# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

de acuerdo a lo estipulado en el contrato suscrito entre Quitolindo y APH. Estos fondos están en una inversión en el Banco Internacional.

## 5. CONCLUSIONES

- Actualmente, el Hotel Quito se encuentra en un franco proceso de recuperación y su situación presente es el reflejo de una permanente incorporación de acciones especializadas en hotelería que le han permitido al Hotel reposicionarse en el mercado, reinvertiendo los ingresos de la propia operación en el mejoramiento de sus servicios.
- No solo somos Quitolindo y APH quienes hacemos notoria la recuperación del Hotel, son más bien críticos especializados en hotelería, importantes agencias de viajes, la propia ciudadanía y, sobre todo, los clientes nacionales e internacionales que aún siguen confiando en nuestros servicios a pesar de que no se realizan las mínimas inversiones requeridas para mejorarlo aún más.
- Hoy, 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", sus ingresos se están incrementando, contamos con la operación del mejor Casino del país, se han suscrito mayores contratos corporativos, se han registrado niveles record de ocupación, se ha mejorado la tarifa promedio y hasta ha sido necesario requerir a otros hoteles de la ciudad para cubrir el exceso de demanda generada en varios meses del año, en las que el Hotel Quito ha tenido un nivel de ocupación superior al 100%.
- Con seguridad, el Hotel Quito se ha revalorizado, como activo y como un importante negocio en marcha.
- Aún siguen existiendo inconsistencias en el manejo contable, legal y administrativo entre lo que es el Hotel y lo que representa Quitolindo. Por lo que es imprescindible buscar la manera eficaz de solucionar este problema, cuyo origen arranca desde la constitución misma de Quitolindo.
- Cuando el IESS disponga la asignación de recursos correspondientes, Quitolindo Quito Lindo S.A. podrá contratar los estudios técnicos que permitan el desarrollo del 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 y si será más conveniente que intervengan inversionistas privados.
- Así también, todo negocio que no genere resultados positivos es susceptible de venta. Sin embargo, aún si sus resultados son favorables será necesario primero demostrar que resulta más conveniente vender un "negocio en marcha" con excelentes indicadores presentes y alentadoras proyecciones en lugar de decidir invertir en un negocio en notorio proceso de recuperación en el que, inclusive, importantes firmas internacionales demuestran interés por ser su franquiciante. Se debe tener presente que el solo hecho de difundir la intención de vender un negocio en marcha podría frenar el desarrollo del mismo.
- Estamos seguros que al conocer de los alentadores resultados que hoy presenta el Hotel, el Consejo Directivo del IESS y la Dirección General de ese Instituto brindarán todo el apoyo que se requiere para que el HOTEL QUITO alcance definitivamente la cumbre que le corresponde en el mercado hotelero ecuatoriano y por el que indiscutiblemente todos hemos trabajado.

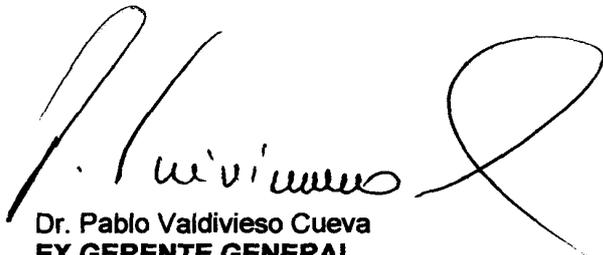
# QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

## 7. RECOMENDACIONES INMEDIATAS

Frente al panorama expuesto, esta Gerencia se permite recomendar se tomen acciones inmediatas, orientadas bajo tres ejes principales:

- (a) establecimiento de acciones concretas que faculten **definir la situación legal, financiera, contable y administrativa** tanto del Hotel Quito, como un activo y negocio en marcha del Seguro del Sistema de Pensiones del IESS, así como de Quitolindo S.A., como una empresa de la Dirección General del IESS;
- (b) una definición clara de los **nuevos roles que debe cumplir Quitolindo S.A.** y los ajustes y acciones legales y financieras que se deriven de esa nueva definición; y,
- (c) el establecimiento de resoluciones definitivas que adoptarán las instancias pertinentes con respecto a la ejecución del **Proyecto Hotelero Hotel Quito**.

Elaborado por:



Dr. Pablo Valdivieso Cueva  
**EX GERENTE GENERAL**  
**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

Quito, 1 de abril de 2008.