

Señores:

ACCIONISTAS

QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

1.- PRESENTACION

Como premisa básica me permito destacar que la gestión empresarial de la compañía correspondiente al año 2008 no estuvo a mi cargo, por lo que el presente Informe recoge y resume los datos que reposan en los expedientes de la Gerencia General sobre los distintos tópicos que se mencionan a continuación:

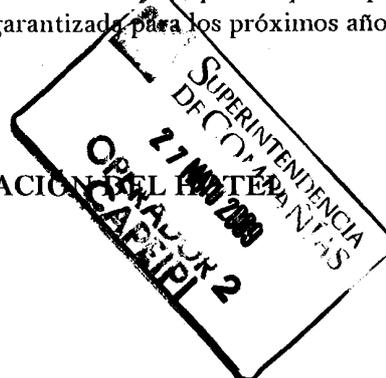
1.- Los resultados alcanzados se reflejan en los estados financieros y anexos preparados por la Compañía, que permiten observar un examen del desempeño efectivo y del grado de cumplimiento de planes, programas y presupuestos dentro de las actividades que corresponden a su objeto social

2.- Los Estados Financieros consolidados de la Quito Lindo S.A. se sustentan sustancialmente en el resultado de la actividad que realiza la Compañía Asesoría Profesional Hotelera APH S.A., en su calidad de Administradora del Hotel Quito y en aquellas propias de la empresa.

3.- En el año 2008, al igual que en el 2007, se registra financieramente una Utilidad Operativa muy significativa en el orden de los US\$ 1'450.000, que constituye la mejor de todo el período de administración APH S.A., lo que significó el cumplimiento de las metas y objetivos del negocio, no obstante que en el año se registró un promedio de sólo 204 habitaciones disponibles en razón de que en varios momentos fue necesario realizar remodelaciones y reparaciones de diversas habitaciones del Hotel, a lo que se adiciona los efectos de la crisis financiera mundial que incidieron en la ocupación hotelera.

4.- La actividad turística en nuestro país, ha venido alcanzando niveles de importancia. En efecto en los últimos años la afluencia turística tanto la receptiva como la interna, han tenido una tasa de crecimiento positivo, precisamente como resultado de la política del actual gobierno en acciones de fomento a los diferentes sectores de la economía y hacia la estabilidad del país, por lo que se puede afirmar que afluencia de turistas extranjeros a nuestro país está garantizada para los próximos años en beneficio de muchas empresas dedicadas al turismo.

2.- ANTECEDENTES: CONTRATO DE ADMINISTRACION DEL HOTEL



El 29 de julio de 1999 se suscribe el contrato entre el IESS y Quito Lindo S.A., mediante el cual se le 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 y hotelero.

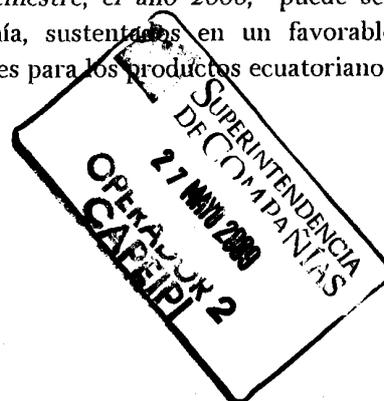
El 30 de diciembre de 2003 QUITO LINDO S.A. y la Compañía ASESORÍA PROFESIONAL HOTELERA APH S.A., como resultado del respectivo proceso de selección, suscribieron el Contrato de Administración del Hotel Quito, sobre cuyo contenido, para efectos de este Informe, merecen destacarse las siguientes estipulaciones:

- Quito Lindo S.A., contrata y encarga en forma exclusiva a APH S.A., la administración total e independiente del Hotel, para que sea administrado de términos que responda a estándares internacionales.
- La vigencia del contrato es por seis (6) años; por lo regirá hasta el 30 de diciembre de 2009.
- Pagos por la administración:
 - a) Honorario Básico : 4% sobre Ingresos totales anuales; y,
 - b) Honorario de Incentivo: 8% sobre IAQUE anuales (Utilidades Operacionales Anuales).

3.- ENTORNO MACROECONÓMICO

Durante el ejercicio 2008 el Gobierno ejecutó un programa económico, social y político centrado en nuevos valores humanísticos y apoyados en condiciones internas y externas favorables, que dieron como resultado un sustancial avance en muchas áreas de la economía nacional. De las cifras oficiales extraemos, como ejemplo, que la inversión pública en la infraestructura nacional es la más alta de los últimos años, alcanzando los US \$ 4.4 miles de millones, irradiando progreso y desarrollo en muchas actividades nacionales que resultaron beneficiadas, como la actividad turística; la importante la inversión social que constituye el pilar fundamental del gobierno del señor Presidente Constitucional Ec. Rafael Correa, para la que se destinaron sustanciales recursos, para áreas totalmente descuidadas por gobiernos anteriores; la inversión en el sector petrolero en procura a incrementar la producción de crudo, principal producto exportable del País. Toda esta política económica impactó en el crecimiento del PIB del Ecuador para ubicarlo entre los cuatro países de mayor crecimiento en América Latina, según la CEPAL, con un 5.3% anual, aunque no suficiente para considerarlo como un crecimiento robusto por la existencia de una inflación para este año del 8.8%, una de las más altas de la región, resultado del crecimiento de los precios internacionales.

Las condiciones para el último trimestre del año comenzaron a declinar debido al impacto sobre las principales variables económicas derivadas de la crisis financiera, crediticia y económica que surgió en el mundo globalizado originado en los Estados Unidos de América, cuyos resultados tornaron sensibles a las economías de los restantes países, entre los cuales está el Ecuador. En todo caso y por los buenos resultados de la economía ecuatoriana en el primer semestre, el año 2008, puede ser considerado positivo para casi todos los sectores de la economía, sustentados en un favorable incremento del comercio exterior, en donde los precios internacionales para los productos ecuatorianos se ubicaron en niveles máximos históricos.



4.- RESULTADOS OBTENIDOS

De los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2008, se pueden extraer como datos más representativos los siguientes:

4.1.- RESUMEN DE INGRESOS

Los ingresos generados en el ejercicio 2008 ascendieron a US \$ 6'339.840 provenientes de los diferentes servicios que presta el HOTEL QUITO, como la renta de habitaciones y el servicio de alimentos y bebidas, que generan alrededor de 86,65% del total de los ingresos del año.

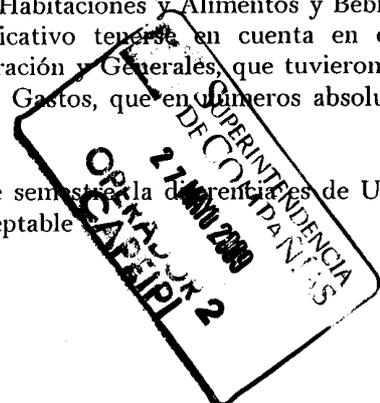
Los ingresos reales obtenidos en este periodo excedieron a los ingresos presupuestados que fueron de US\$ 5'766.435, siendo los ingresos por alimentos y bebidas los que superaron marcadamente a los valores presupuestados y gravitaron con mayor peso en esta sustancial diferencia. En cambio los ingresos reales por "Comunicaciones" y "Club La Playa" se situaron muy por debajo de los ingresos presupuestados.

I N G R E S O S		
A Ñ O 2 0 0 8		
	DÓLARES	PORCENTAJE
HABITACIONES	2.963.542	46,74
ALIMENTOS	2.223.469	35,07
BEBIDAS	303.477	4,79
OTROS INGRESOS DE A&B	2.817	0,04
COMUNICACIONES	63.085	1,00
ESTACIONAMIENTO	132.343	2,09
LAVANDERÍA Y TINTORERÍA	39.636	0,63
CLUB LA PLAYA	102.514	1,62
OTROS INGRESOS	508.957	8,03
TOTAL INGRESOS	6.339.840	100,00

4.2. RESUMEN DE COSTOS Y GASTOS

El segundo semestre del 2008 acumuló en el rubro costos y gastos la suma de US 4'888.516, distribuidos correlativamente en el orden de las partidas de los Ingresos, lo que facilita un análisis comparativo de cada partida de ingresos frente a costos y gastos respectivos y su contribución en la generación de la utilidad operativa. En este período, las partidas Habitaciones y Alimentos y Bebidas constituyen el 53% del total de gastos incurridos. Es significativo tenerse en cuenta en esta distribución, la importancia del valor de los Gastos de Administración y Generales, que tuvieron un apreciable 13.31% de participación en el valor total de Costos y Gastos, que en números absolutos significó US \$ 651.154.00.

Al confrontar los gastos presupuestados y los incurridos en este semestre la diferencia es de US \$ 313.7 miles que determina una variación del 6,42%, totalmente aceptable.



COSTOS Y GASTOS

AÑO 2008

	DÓLARES	PORCENTAJE
HABITACIONES	791.666	16,19
ALIMENTOS	1.576.007	32,24
BEBIDAS	216.869	4,43
OTROS INGRESOS A&B	1.168	0,02
COMUNICACIONES	53.004	1,08
ESTACIONAMIENTO	19.651	0,40
LAVANDERÍA y TINTORERÍA	39.636	0,81
CLUB LA PLAYA	91.973	1,88
ADMINISTRACIÓN y GENERALES	651.154	13,31
RECURSOS HUMANOS	75.910	1,55
SISTEMAS DE INFORMACIÓN	59.538	1,22
MERCADEO y VENTAS	488.333	9,99
MANTENIMIENTO	421.226	8,62
ENERGÍA	313.727	6,42
ALQUILER, TASAS y SEGUROS	89.654	1,83
TOTAL GASTOS	4.888.516	100,00

4.3.- UTILIDAD OPERACIONAL

En términos de ingresos, gastos, la Utilidad Operacional del año 2008 presenta mejores cifras que la del año precedente 2007, como puede observarse en el cuadro siguiente. La Utilidad Operacional para el período 2008 alcanzó la suma de US\$ 1'450.325 que representa un incremento de US\$ 196.013, esto es, un 15.6% frente a la Utilidad Operacional total del 2007. Este resultado se genera como consecuencia de los mejores ingresos que tuvo el Hotel Quito en el 2008, los cuales significaron un 10,45% superiores a los ingresos del periodo 2007, que en valores absolutos alcanzan la cifra de US \$ 599.895,00; afectados por un incremento en los Costos y Gastos del 2008 por un total de US\$ 403.881.00 respecto a los del año precedente, que incidieron definitivamente en el resultado incremental del año que se analiza.

UTILIDAD OPERACIONAL

	PERÍODO 2007 - 2008	
	2007	2008
	US DÓLARES	
INGRESOS TOTALES	5.739.945	6.339.840
EGRESOS OPERACIONALES	4.485.634	4.889.515
UTILIDAD OPERACIONAL	1.254.311	1.450.325



4.4.- OCUPACION DE HABITACIONES Y TARIFAS

La ocupación real del hotel durante el periodo 2008 se ubica en el 69,43% de su capacidad en promedio, marcado por el mes de diciembre que no llegó al 50% de ocupación. Este resultado es reflejo de la coyuntura económica por la que paso el País que dejó su huella en el turismo receptivo a pesar del significativo trabajo realizado para la promoción en el exterior en forma coordinada con las autoridades gubernamentales y los operadores turísticos.

A la ocupación de habitaciones hay que considerar también la tarifa, la misma que en el período de análisis se ubicó en los US\$ 54,28 la que superó a la presupuestada que fue de US\$ 54,31.

Estos resultados se lograron debido a la excelente actividad desplegada por la Administradora por intermedio de la Dirección de Ventas y Relaciones Públicas, concretando alrededor de 250 paquetes promocionales de los servicios del Hotel durante fechas especiales del año, a lo que se une también la promoción realizada a través de la página Web del Hotel que tuvo un tráfico total de 70.813 visita, lo que dio lugar a que los ingresos por reservaciones a través de este medio sea el más alto igual a US\$ 91.675.

5.- ANALISIS FINANCIERO

Los resultados de la compañía dependen, obviamente, de la gestión de la Administración para el manejo de las finanzas de la operación, de su producción, ventas y utilidades expresadas en los estados financieros del 2008, cuyo mejor análisis debe responder a los siguientes indicadores:

INDICE DE LIQUIDEZ

Este indicador está determinando la capacidad de la empresa para liquidar oportunamente sus obligaciones a corto plazo, puesto que las deudas de plazo hasta un año son liquidadas con los recursos líquidos resultantes de la conversión en efectivo de esos activos circulantes:

$$1'542.271.11 / 967.415.19 = 1.59$$

INDICE PRUEBA ACIDA

Para complementar el grado de solvencia vemos que este índice es de:

$$1'154.741.03 / 967.415.19 = 1.19$$

Factores que determinan una aceptable liquidez de la empresa frente a créditos de corto plazo.

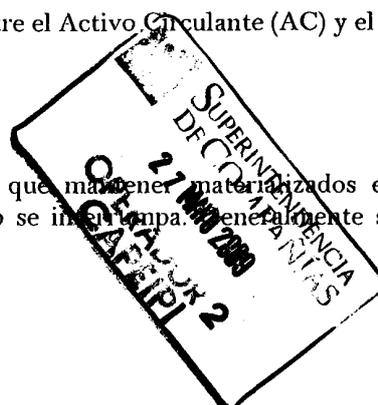
INDICE DE SOLVENCIA

Las razones de solvencia miden la solidez financiera de la Compañía, mediante la combinación de fondos que aparecen en el balance.

1. Capital Neto de Trabajo: Es el resultado de la diferencia entre el Activo Circulante (AC) y el Pasivo Circulante (PC) del Balance General.

$$1'542.271.11 - 967.415.19 = 574.855.92$$

Expresa la cantidad de recursos permanentes que habrá que mantener materializados en inversiones circulantes para que el ciclo de operaciones no se interrumpa. Generalmente se



considera un índice favorable cuando el resultado es positivo, como en este año. Índice de Solvencia: Refleja la relación entre los activos y pasivos totales. Muestra la relación entre el total de recursos de que dispone la empresa y el total de fuentes ajenas o prestadas. Se utiliza también como una razón de análisis del endeudamiento.

$$2'767.920.18 / 1'676.024.32 = 1.65$$

RAZONES DE APALANCAMIENTO O ESTRUCTURA

Miden la capacidad de la empresa para contraer deudas a corto plazo con los recursos que se tienen. Expresan en qué medida se usa el financiamiento por medio de deudas, o sea, su apalancamiento financiero.

1. Razón de Endeudamiento: Se determina a partir del cociente entre el Pasivo Total o la Deuda Total (sin incluir el Patrimonio) entre el Activo Total. Lo contrario de la solvencia:

$$1'676.024.32 / 2'767.920.18 = 0.61$$

Mide la proporción de los Activos Totales aportados por Capital Ajeno, o sea, la participación de los acreedores en la financiación de los activos totales de la empresa. Un razonable Apalancamiento Financiero totalmente manejable.

2. Razón Pasivo - Capital: Se determina a partir del cociente que relaciona los Pasivos a Largo Plazo (Recursos ajenos entre el Capital Contable o Patrimonio).

$$1'676.024.32 / 1'091.895.86 = 1.53$$

Indica la relación entre los Fondos que suministran los acreedores y los que aportan los dueños. Permite estimar el Apalancamiento Financiero de la Empresa.

RAZONES DE RENTABILIDAD

Miden la capacidad de la empresa para generar utilidades. Son una medida del apropiado manejo de los recursos en la Empresa.

- 1.- Rendimiento de la Inversión: También conocida como Fórmula Dupont determina el cociente que relaciona las Utilidades Netas entre los Activos Totales. Expresa la efectividad de la administración para producir utilidades con los activos disponibles.

Margen Neto de Utilidades = Utilidades Netas dividido por las Ventas.

Rotación del Activo Total = Ventas dividido por el Activo Total.

La Fórmula Dupont expresa el cociente entre estas dos anteriores expresiones.

$$434.636.41 / 6'339.839.89 = 0.068$$

$$6'339.839.89 / 2'767.920.18 = 2.29$$

$$0.068 / 2.29 = 0.029$$

2. Rentabilidad Financiera: Relaciona el Beneficio Neto (UAI) y los Recursos propios (Patrimonio).

$$434.636.41 / 1'091.895.86 = 0.398$$

3. Rentabilidad sobre las Ventas: Relaciona el Beneficio Neto (UAIT) y las Ventas.

$$434.636.41 / 6'339.839.89 = 0.068$$

Se considera una rentabilidad sobre las ventas bastante reducida, aunque es conveniente comparar dicho resultado con el de otras empresas del mismo sector.

6.- ASPECTOS RELEVANTES



ASUNTOS LABORALES:

1.- Como resultado de las negociaciones y autorizaciones legales correspondientes en las que participaron, de manera conjunta, Quito Lindo S.A., APH S.A., en su calidad de Administradora del Hotel y los representantes de los trabajadores de la Compañía, el 13 de junio del 2008 se firmó ante el Director del Trabajo de Quito, el Décimo Octavo Contrato Colectivo de Trabajo para el período 2008 – 2010; esto es, con posterioridad a la vigencia del Mandato Constituyente No. 8, referente a la eliminación de la denominada tercerización laboral; lo que determinó la inclusión en la nómina del Hotel de 41 personas.

Se debe señalar que esta acción generó egresos adicionales en el rubro de Nómina, que constituyeron gastos extrapresupuestarios del 2008.

2.- Se creó el Departamento de Seguridad, Salud y Ambiente en observancia de las normas legales correspondientes y se contrató a un Psicólogo Industrial.

3.- La capacitación brindada a los empleados y funcionarios del Hotel, fue un tema importante asumido por la Administración, habiendo logrado capacitar a un total de 52 personas durante el año. Dentro de este ámbito se producen 44 promociones internas del personal del Hotel.

4.- En el año 2008, se dieron por concluidos varios juicios laborales seguidos por ex trabajadores, con respecto a los cuales se procedió al pago de las indemnizaciones dictaminadas por los Jueces competentes; sin embargo, existen todavía varios juicios de esta misma naturaleza que están pendientes de resolución, cuyo patrocinio legal se encuentra a cargo y responsabilidad de la Procuraduría del IESS.

ASUNTOS CONTABLES

El Directorio de la Compañía en el mes de abril de 2008 autorizó a la Gerencia General que adopte las siguientes medidas sobre los Estados Financieros, para que sean cargados como "Gastos de Operación":

- Ajuste contable en el tema de seguros;
- Alquiler de la central telefónica;
- Impuestos, tasas y contribuciones; y,
- Provisión para la Jubilación Patronal.

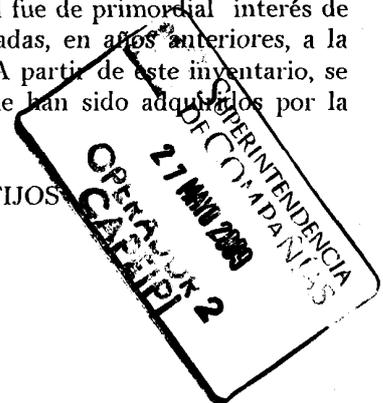
Para la ejecución del respectivo procedimiento se suscribió una carta compromiso entre Quito Lindo S.A., y APH S.A., el 28 de abril de 2008.

En el 2008 se implementa y se pone en práctica, en las diversas fases operativas, el nuevo sistema de contabilidad Visual Fox-Pro que permite, adicionalmente, la interface con el sistema del SRI para fines de los Anexos Tributarios, así como el desarrollo del módulo de Inventarios para ser integrado con Contabilidad y Costos.

INVENTARIO DE ACTIVOS FIJOS

Un trabajo importante llevado a cabo durante el 2008, fue el levantamiento de la base de Activos Fijos del Hotel con corte al mes de octubre del 2007; en esta labor participaron representantes de Quito Lindo, la Administradora y funcionarios del IESS; y, a la finalización del año, se encuentra realizado el trabajo en un 90%, faltando únicamente por legalizar las correspondientes Actas de entrega-recepción, habiéndose suscrito ya el Acta de Activos Fijos faltantes. Esta actividad fue de primordial interés de Quito Lindo S.A., para atender las observaciones y sugerencias realizadas, en años anteriores, a la Compañía Quito Lindo S.A., por parte de los Organismos de Control. A partir de este inventario, se prosigue con la actualización correspondiente de los Activos Fijos que han sido adquiridos por la Compañía con posterioridad a la fecha de corte.

AUTORIZACIONES PARA MEJORAS Y COMPRAS DE ACTIVOS FIJOS



Para fines de cumplir con los términos del Contrato de Administración durante el período en análisis Quito Lindo S.A. otorgó a la Administración las correspondientes autorizaciones para que se lleven a cabo los diversos proyectos programados, siendo los principales los siguientes:

- Remodelación total de: 8 habitaciones de la categoría ejecutiva y una suite;
- Mantenimiento completo de 88 habitaciones;
- Remodelación de oficinas y salones del Hotel;
- Construcción de nuevas oficinas;
- Mejoramiento de terraza del salón Cayambe que significó la instalación de 170m² de gres; 770 m² de pintura bituminosa, recuperación de 180 m² de fachada de ladrillo en áreas húmedas del Club La PLAYA;
- Impermeabilización de terrazas, bloque Napo;
- Reparación total del piso de estacionamiento y ampliación de 15 puestos; y,
- Cambio total de tubería de la torre principal del Hotel.

Además en el 2008, se aprobó la reposición de activos fijos que se dieron de baja, los mismos que eran fundamentales para la continuación y mejora de la actividad del Hotel.

7.- PROPIEDAD INTELECTUAL.

Durante el año 2008 la compañía directamente y por intermedio de la Administración ha observado debidamente las disposiciones legales sobre propiedad intelectual y derechos de autor, manteniendo vigentes todas las licencias de software y registros marcarios que amparan su operación.

8.- DESTINO DE LAS UTILIDADES.

Como no se cuenta, a esta fecha, con los Estados Financieros al 31 diciembre del 2008 debidamente auditados, como lo determina la Ley, no encuentro pertinente formular recomendación alguna sobre el destino de las utilidades del ejercicio.

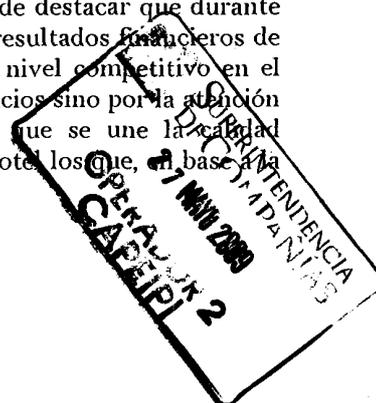
9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

De la información que constan en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2008 se pueden apreciar resultados positivos y superiores de la Utilidad Operativa y Neta de la Compañía con relación a la de los años anteriores, lo que da lugar a que la participación de los trabajadores y del accionista sean mayores que la del año precedente.

De conformidad con lo determinado, se hace necesario que el accionista IESS decida realizar nuevas inversiones en el Hotel a fin de atender necesidades urgentes en el mejoramiento de la infraestructura que le permitan una mayor ocupación y, por efecto, una mejor rentabilidad. Se advierte como impostergable por el notorio crecimiento del índice de ocupación del Hotel que se invierta en la construcción de un nuevo restaurant para atender con mayor eficiencia la demanda creciente de este servicio, actualmente suministrado por el único restaurante que tiene el hotel, el Techo del Mundo.

Una decisión de incrementar inversiones en el Hotel debería considerar también la remodelación integral del edificio que permita mantener su bien ganado prestigio internacional.

Del análisis de los precedentes resultados y del de los años anteriores, se puede destacar que durante los seis años que APH S.A. tiene a su cargo la administración del Hotel, los resultados financieros de los 3 últimos años han sido positivos y el Hotel ha logrado ubicarse en un nivel competitivo en el mercado turístico local e internacional, no solamente por la calidad de sus servicios sino por la atención personalizada que brinda a los turistas nacionales e internacionales; a lo que se une la calidad profesional del personal que integra la administración y los trabajadores del Hotel los que, a base de capacitación permanente, han contribuido al logro de estos resultados.



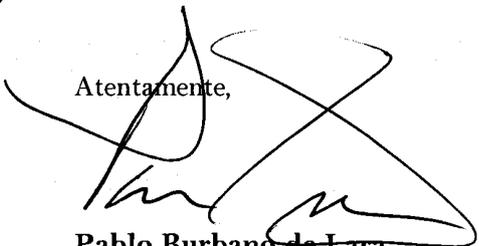
Quito Lindo S.A. ha cumplido sus obligaciones legales y recomendaciones emanadas por los diferentes organismos de control como la Contraloría General del Estado y la Superintendencia de Compañías. Sin embargo debo destacar que no se pudo contratar la auditoría externa para los Estados Financieros del año 2008, en la fecha establecida por la Ley de Compañías; particular que deberá subsanar, en su debida oportunidad la Junta General de Accionistas.

Resulta oportuno y conveniente consignar como una especial recomendación de la Gerencia General, actualmente a mi cargo, que el IESS, único accionista, adopte una posición definitiva frente al proyecto de remodelación total del Hotel para convertirlo en uno de mayor categoría, así como en el desarrollo del nuevo proyecto inmobiliario-hotelerero sobre el cual existe un valioso estudio que se deberá actualizar para la adopción de la respectiva resolución, lo que permitiría, sin duda alguna, una mejor y adecuada rentabilidad por el uso eficiente de las áreas de terreno e infraestructura con los que cuenta el Hotel, y por efecto, de un debido posicionamiento en el mercado nacional e internacional.

Como documento de soporte y complemento y para uso interno de los Organismos de Gobierno y Administración de la compañía adjunto el Informe de Actividades de la Administradora del Hotel Quito, del año 2008.

Quito, abril 2009.

Atentamente,



Pablo Burbano de Lara
GERENTE GENERAL
QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
21 MAR 2009
OPERAJUR 2
CABEPI