APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.
ADMINISTRACION AÑO 2007

SEÑORES ACCIONISTAS:

Nos es grato poner a consideración de ustedes el presente Informe de labores correspondiente al ejercicio económico del año 2007.

1. ENTORNO GENERAL DEL PAIS

El año 2007 se caracterizó por una expectativa e incertidumbre generalizada, y con muchos interrogantes, ante la presencia en el Gobierno Nacional del Presidente Economista Rafael Corea Delgado, quien, sin haberlo mencionado en la campaña previa a la elección, ha pregonado ser partidario de una extraña y desconocida doctrina, denominada "Socialismo Siglo XXI", lo cual resulta sumamente inconveniente y contrario a los valores fundamentales de la Libertad y la Democracia, con mayor razón si la gran mayoría de los países que tuvieron regímenes "socialistas" abandonaron dicha tendencia y forma de Gobierno, para optar por sistemas democráticos y libres, en los que el Estado, y el Gobierno, impulsan la producción y el desarrollo, sin pretender ejercer una hegemonía centralizada y autoritaria.

El advenimiento de la Asamblea Nacional Constituyente, que se encuentra funcionando en Montecristi, provincia de Manabí, hace que las dudas e interrogantes se acentúen, pues no está claro de qué manera y bajo qué criterios y conceptos la mayoría gobiernista que integra dicha Asamblea, decida elaborar el Proyecto de Nueva Constitución Política de la República. La incertidumbre y dudas aumentan al considerar que dicha Asamblea se proclamó y actúa bajo la proclama de "Plenos Poderes", habiendo suprimido a la Función Legislativa, etc. sin sujetarse al ordenamiento jurídico que el pueblo decidió en la jornada electoral que tuvo lugar en Septiembre de 2007, a través de las normas que contienen el "Estatuto", que lo aprobó, y que constituye la normatividad que definió que la Asamblea decida cambios institucionales y elabore un Proyecto de nueva Constitución, dentro de la cual, tienen que insertarse aquellos, y tal Proyecto se someta luego a un Referéndum que deberá realizarse en este año 2008, sin haberle autorizado, ni delegado para que expida "mandatos" o leyes.

Este panorama de incertidumbre política se ha extendido también, obviamente, a los ámbitos económico, comercial, turístico, de la construcción, etc. es decir a todo el ámbito de la inversión tanto nacional, como extranjera, lo cual ha impedido que las actividades y negocios fluyan y se desarrollen bajo la confianza y seguridad indispensables para que, aumentando la inversión, a través de élla, se produzca un mejoramiento del desarrollo económico y humano del país, para que puedan mejorar las condiciones deficitarias de salud, educación, vivienda, empleo, etc.

Lamentablemente el crecimiento económico del país en el año 2007 apenas superó el 2%, que es uno de los más bajos de América, mientras que nuestros vecinos Colombia y Perú crecieron en porcentajes del 7% y 8% aproximadamente, lo que implica que con un crecimiento tan bajo no se pueda generar la riqueza necesaria para que el país avance en su desarrollo humano.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2008
OPERADOR 1
DIRECCIÓN DE TECNOLOGÍA
DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

2. LA EMPRESA

Gestión Operativa del Hotel

Como ha informado el Gerente General en la Junta General Ordinaria, realizada el 30 de marzo de 2007, Ingeniero Santiago Pizarro, el año 2006 fue el cuarto año completo de operación del Grand Hotel Mercure Alameda en manos de SOGECOL / ACCOR, en base a los convenios suscritos en abril de 2002 y adendos modificatorios de septiembre de 2003 y agosto de 2005.

Es preciso reconocer que los resultados netos de la operación hotelera han mejorado significativamente a lo largo de estos cinco años. Hasta el año 2005 su ritmo de recuperación aún no había permitido llegar a un nivel que cubra totalmente los gastos a cargo de la Compañía. En el año 2006 la utilidad operacional cubre casi en su totalidad los gastos quedando la compañía prácticamente en un punto de equilibrio.

En cuanto a resultados finales de APARTEC, éstos han presentado pérdidas cada vez menos significativas, por US$.329.7 mil, $1.6 mil para los años 2005 y 2006, en su orden.

En el ejercicio económico del año 2007, luego de varios años de resultados negativos, se ha producido una utilidad neta de 94,3 mil.

A continuación se comparan los resultados económicos operacionales del Grand Hotel Mercure Alameda de los tres últimos años:

	Año 2007		Año 2006		Año 2005	
	(US$ Miles)	%	(US$ Miles)	%	(US$ Miles)	%
Ingresos Operacionales	3,205.6	100.0%	3,102.6	100.0%	2,860.6	100.0%
Costos y Gastos Operacionales	1,580.4	49.3%	1,615.0	52.1%	1,470.7	51.4%
Gastos no Distribuidos	1,323.9	41.3%	1,330.6	42.9%	1,243.1	43.5%
Otros (Ingresos) y Egresos operacionales (1)	-572.8	-17.9%	-660.0	-21.3%	-427.8	-15.0%
Utilidad Operacional bruta (G.O.P)	**874.2**	**27.3%**	**817.0**	**26.3%**	**574.6**	**20.1%**
Honorarios Sogecol/Accor	86.5	2.7%	86.6	2.8%	106.0	3.7%
Utilidad Operacional Neta (N.O.P.)	**787.6**	**24.6%**	**730.4**	**23.5%**	**468.6**	**16.4%**

1/ Incluye arriendo área Casino

3. Asuntos Varios

Es importante señalar que en el mes de marzo de 2007, se produjo la adquisición de la mayoría del paquete accionario de APARTEC S.A., por parte de la Compañía International Casinos Entertaiment S.A., a la Compañía Negocios y Comercio Panamá- NECOPA S.A.-, cuyo Apoderado General fue el economista Fernando Vázquez Alcázar, habiéndose adquirido el 80.404% de las acciones, quedando el 19.596% de propiedad de varios accionistas.

También es importante mencionar que la actual administración de los suscritos Presidente y Gerente General se inició con los respectivos nombramientos que los hizo la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en sesión de fecha 24 de septiembre de 2007, sesión que presidió la ex – Presidente señora Rocío Vázquez Alcázar.

Se cumplió con la implementación y legalización de la Codificación y Reforma de Estatutos de la Compañía, que fuera resuelta tanto por la Junta General Ordinaria celebrada en marzo de 2007, como también por la Junta General Extraordinaria celebrada en septiembre de 2007, habiéndose incluido en dicha reforma y codificación la ampliación de vigencia del plazo de la Compañía por treinta años, contados desde la inscripción de la escritura de reforma y codificación mencionadas, de fecha 14 de diciembre de 2007, inscripción que se realizó en el Registro Mercantil de Quito, en fecha 25 de febrero de 2008.

3.1. Desde finales del año 2005 funciona en las instalaciones del Hotel, el Casino Montecarlo ocupando las áreas del antiguo Salón Los Alamos y la Cafetería Spicy Coffe Shop, con la figura de arrendamiento de dichas áreas, contrato suscrito en noviembre de 2004 entre APARTEC e International Casinos Entertainment. Su arrendamiento generó en los años 2005, 2006 y 2007 importantes ingresos mensuales, libres de gastos, los cuales no hubiera sido posible lograr si el Hotel continuaba destinando las áreas arrendadas para la realización de eventos.

En abril de 2002 APARTEC suscribió con SOGECOL / ACCOR los Contratos de Operación Hotelera y de Asistencia Técnica y Licencia de Uso de Marca. Al cabo de tres años de ejecución, las partes reconocieron que habían surgido ciertas discrepancias respecto de algunas disposiciones contractuales que debían ser aclaradas. Con este propósito, en agosto de 2005, las partes, de mutuo acuerdo, suscribieron un Adendo al Contrato de Operación Hotelera en virtud del cual APARTEC mejoró su posición, por lo que a lo largo del año 2006 y 2007, la relación contractual pudo ser manejada con mayor fluidez y eficiencia. A ello contribuyo la amplia apertura y profesionalismo demostrados por el Sr. Marc Balanger, Director General de Operaciones del Hotel, las mismas que desde el mes de Agosto 2007, están ahora a cargo del señor Marcio Ramalho

4. Estados Financieros:

A continuación se comentan algunas de las cifras más significativas de los estados financieros del ejercicio económico 2007, comparadas con las del año precedente.

Balance General:

En 2007 los activos totales decrecieron en US$.233.4 mil básicamente por la incidencia de la depreciación de los activos fijos que significa el 91% de este valor.

El activo circulante disminuyó en US$.10.7 mil (4.58%). El pasivo circulante también disminuyó en US$.678.4 mil , en gran medida por la reclasificación a pasivo a largo plazo del saldo adeudado a PRODUBANCO, por US$.530.0 ya que se logró que esta entidad nos refinancie la deuda a tres años con la tasa del 11% sobre saldos, con lo cual conseguimos mejorar notablemente nuestro capital de operación. La liquidez de APARTEC mejoró el año 2007, gracias al cumplimiento por parte de los propietarios con relación al contrato de gestión de mantener como mínimo un capital de trabajo de $160,0 con lo cual la exigencia de la transferencia de las Utilidades Operacionales (N.O.P) disminuyó. El pasivo total acusó una reducción de US$.327.7 mil a la cual contribuyó la amortización del préstamo bancario. El patrimonio en cifras no sufrió variación, pero el paquete accionario fue vendido por el Grupo Vázquez a la empresa Internacional Casino Entertainment en un porcentaje del 80.59% la diferencia es decir el 19.41% quedó con el Grupo Eljuri.

Se dio cabal cumplimiento a las obligaciones con bancos, accionistas y proveedores. Los compromisos con los trabajadores igualmente fueron atendidos con puntualidad, lo cual derivó en un sano y positivo ambiente laboral. Se realiza la provisión del 15% de trabajadores a repartirse en el año 2008 por el valor de $ 12,9 mil, luego de nueve años de que la compañía arrojó pérdida.

Estado de Ganancias y Pérdidas:

Los ingresos operaciones del Hotel en 2007 alcanzaron US$.3.89 millones, superiores en US$.131 mil (3.5%) a los de 2006.

Los costos y gastos directos del Hotel llegaron a US$.1.69 millones y representaron el 43.4% de los ingresos. El año previo la cifra se ubicó en US$.1.62 millones con un porcentaje del 42.9%, estas cifras representaron un incremento en el gasto variable del 4.32%.

Los gastos no distribuidos del Hotel (administración y generales, mercadeo, mantenimiento y energía) suman este año $1,32 millones el 34% de los ingresos totales, comparados con el año 2006 tuvo un incremento de $20,0 mil con un 1.5% de incremento.

En cuanto a los resultados consolidados de APARTEC, en 2007 la Utilidad Neta de la compañía arrojó un resultado de: $94,3 mil un 2.4% sobre ventas, el impuesto a la renta por pagar de la compañía luego de la conciliación tributaria fue de $14,1 mil. El resultado de 2007 tuvo un incremento significativo frente al año 2006 el cual dio una pérdida de $1.6 mil.

Deseamos para la Compañía y sus accionistas, empleados y trabajadores el mejor de los éxitos.

Quito, marzo del 2008

Atentamente,

Sr. Pedro Sánchez Ramírez
Presidente

Dr. Alfredo Corral Borrero
Gerente General