SUPERINTEN DE COMI
20 ABR. 2008
OPERADOR 1
CAU

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

SEÑORES ACCIONISTAS:

Me es grato poner a consideración de ustedes el presente Informe de labores correspondiente al ejercicio económico del año 2008.

1. ENTORNO GENERAL DEL PAIS

El año 2008 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, ha insistido en su 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 desarrollo de la Asamblea Nacional Constituyente, que se realizó en Montecristi, provincia de Manabí, terminó por elaborar un Proyecto de Constitución de la República, por muchas razones inconveniente para el país, que fue aprobada en referéndum por el pueblo ecuatoriano, entrando en vigencia en fecha 20 de octubre de 2008, Constitución que concentra los poderes y funciones en el Presidente de la República

Al amparo de dicha Constitución se ha iniciado ya un proceso electoral para la elección de Presidente y Vicepresidente de la República, Alcaldes, Prefectos, Diputados, etc. que tendrá lugar en el mes de abril de 2009, encontrándose de candidato a la reelección el actual Presidente, con muchas posibilidades de ser reelegido por cuatro años más. Como todo proceso electoral trae cierta inestabilidad, expectativa y preocupación al país

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.

No se han dado cifras confiables del crecimiento económico que logró el país en el año 2008, no siendo muy creíble la del 5% que informó el Gobierno.

2. LA EMPRESA

Gestión Operativa del Hotel

Es preciso reconocer que los resultados netos de la operación hotelera han mejorado significativamente a lo largo de estos cuatro 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 efecto, en 2003 la pérdida acumulada operacional neta del Hotel fue de

US$.506.0 mil (incluye seis meses de operación del Sofitel); en 2004 el resultado ya fue positivo en US$.67.7 mil; en 2005 el beneficio alcanzó US$.468.6 mil; y, en 2006, llegó a US$.730.4 mil.

En cuanto a resultados finales de APARTEC, éstos han presentado pérdidas cada vez menos significativas, por US$.1.841.8 mil, US$.768.2 mil y US$.329.7 mil, para cada uno de los años 2003 a 2005, en su orden. El ejercicio 2006 prácticamente cerró a punto de equilibrio ya que arrojó una pequeña pérdida por US$.1.6 mil, después de impuestos.

En el ejercicio económico del año 2007 la utilidad fue de 94,3 mil y en el año 2008 $49.1 mil dóalres

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

3. Asuntos Varios

3.1. 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. Se manejó sin problemas, por segundo año consecutivo, el Convenio para la Instalación y Operación de un Casino en las áreas del Hotel correspondientes al Salón Los Álamos (Ball-Room) y Cafetería Spicy Coffe Shop, que fuera suscrito en noviembre de 2004 entre APARTEC e International Casinos Entertainment. Su arrendamiento generó en los años 2005 y 2006 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.

A fines de 2005 concluyó la instalación del Casino Montecarlo, el cual cumple con estándares de calidad a nivel internacional por lo que puede afirmarse que constituye el más completo y lujoso Casino del país, que ha venido funcionando exitosamente bajo la gerencia general del señor Pedro Sánchez. Sin duda, este hecho ha contribuido en forma positiva a la operación del Hotel.

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 2008, con la contribución amplia, apertura y profesionalismo demostrados por el Sr. .Luiz Marcio Nascimento Ramalho, cuyo poder fue otorgado en el mes de Junio de 2008.

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 2008 los Activos totales de la compañía son de $5,908 mil, $12.0 mil dólares menos que el año pasado lo que significa un 0.2% menos que el 2007.

El activo circulante se incrementó en $56,0 mil (8%). El pasivo circulante también aumentó en un 10%. En el pasivo circulante el saldo adeudado a PRODUBANCO, es por US$.240,0 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 disminuyó para el 2008 $32,0 ya que el Hotel ha colaborado en el flujo para la remodelación actual de las habitaciones del Hotel. La transferencia de las Utilidades Operacionales (N.O.P) a la Propietaria se la fue realizando de acuerdo a los flujos de caja del hotel. El pasivo total acusó una reducción de US$.75,0 mil a la cual contribuyó la amortización del préstamo bancario. El patrimonio tuvo una variación de en cifras de $87,0, donde se incluye la utilidad neta del año 2007 más $85,0 entregados por el Accionista Principal Internacional Casinos Entertainment como Aporte a Futura Capitalización, valor invertido en la remodelación de la Habitaciones del segundo piso del Hotel.

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 $ 23.4 mil, luego de nueve años de que la compañía arrojó pérdida.

Estado de Ganancias y Pérdidas:

Favor consignar los datos del 2008

Los ingresos operaciones del Hotel en 2008 alcanzaron US$.4,154 millones, superiores en US$.260 mil (6.7%) a los de 2007.

Los costos y gastos directos del Hotel llegaron a US$.1.78 millones y representaron el 43.0% de los ingresos. El año previo la cifra se ubicó en US$.1.69 millones con un porcentaje del 43.5%, prácticamente se mantuvieros los costos y gastos variables.

Los gastos no distribuidos del Hotel (administración y generales, mercadeo, mantenimiento y energía) suman este año $1,43 millones el 34% de los ingresos totales, comparados con el año 2007 tuvo un incremento de $89.0 mil con un 6.7%
En cuanto a los resultados consolidados de APARTEC, en 2008 la Utilidad Neta de la compañía arrojó un resultado de: $49.1 mil un 1.17% sobre ventas, el impuesto a la renta por pagar de la compañía luego de la conciliación tributaria fue de $839.

Agradecemos a todo el personal de la Compañía que ha trabajado eficientemente en el año 2008

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

Quito, 16 de marzo del 2009

Atentamente,

Dr. Alfredo Corral Borrero
Gerente General