

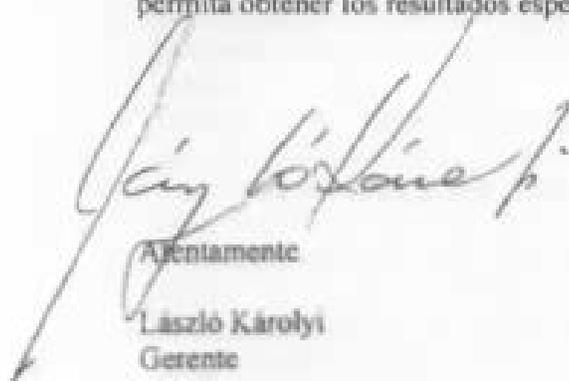
Informe de gerencia Inmobiliaria Kilasz - Boutique Hotel Cultura Manor

Periodo 1 enero 2019 a 31 de diciembre 2019

Durante el año 2019, hemos tenido una modesta mejora en la ocupación del hotel, en comparación con la ocupación registrada en el 2018. Con la ayuda de un experto en estadísticas realizamos un análisis pormenorizado de las cifras oficiales presentadas por el Ministerio del Turismo sobre el número de turistas extranjeros que ingresan al país, de este análisis se desprende que, en primer lugar, no se pueden considerar como turistas a los ciudadanos venezolanos, puesto que constituyen más bien un tema migratorio. Un caso similar son los ciudadanos de los países vecinos, Colombia y Perú que, en la gran mayoría de los casos, vienen a Ecuador en busca de trabajo y no para hacer turismo. Si eventualmente las personas descritas en estos grupos visitan algún lugar turístico, lo hacen sin inutilizar prácticamente los servicios turísticos instalados, llamase hoteles, restaurantes, guías de turismo etc. y definitivamente no están dentro de nuestro Target de mercado. Debemos entender que durante todo el ejercicio 2019 estuvieron en construcción 14 habitaciones y por esta razón, no pudimos concretar con las operadoras de turismo, los grupos solicitados, que requerían de al menos 17 habitaciones, como es el caso de Creter Tours y Gentian Trails; cabe indicar que esta inversión fue realizada con fondos de CFN BP y con fondos propios del Inversionista mayoritario. También se realizó un nuevo revaluó del bien, pedido por CFN BP lo que contablemente reflejaría una mejor capitalización junto con la ya realizada en la Superintendencia de Compañías a inicio del año 2019 de 1002 participaciones a 121.000 USD o sea 120.000 USD de capital adicional. Tradicionalmente los recursos públicos y privados utilizados en promoción del destino han sido dirigidos a los siguientes países; Canadá, USA, Comunidad Europea, Escandinavia, Australia, Nueva Zelanda y Japón, y que desgraciadamente las campañas publicitarias oficiales no han tenido retorno alguno y es necesario entender que en el mundo, el turismo crece orgánicamente en un 7% y que en Ecuador decrece en un 2 a 3% según lo reportado por los propietarios de los barcos en Galápagos, quienes para subsistir lanzan frecuentemente campañas de 2 por uno con ofertas de vuelos incluidos etc. Probablemente este decrecimiento sistemático en Galápagos se debe a que el limitado espacio en los vuelos es utilizado en su mayoría por turismo nacional, que se hospeda en Hoteles baratos en Puerto Ayora y San Cristóbal principalmente, impidiendo que los verdaderos turistas consigan espacio para viajar y por consiguiente la baja en la ocupación de los barcos que son operados por las agencias y operadoras de turismo Nacionales e Internacionales, que tradicionalmente han sido nuestros mejores clientes desde hace décadas, desde el hotel anterior Café Cultura. En el mes de Septiembre asistimos a la Feria Latinoamérica de Turismo, el evento más importante del sector, en la región, en Compañía de los demás propietarios de los establecimientos miembros del grupo Hotelero Exclusive Hotels and Haciendas of Ecuador www.ehhac.com y no fue una sorpresa constatar la extremadamente bien organizada presencia del Perú y de Colombia, en contraste con una presencia Ecuatoriana en desbandada y en abierta competencia, entre sí, incluso interfiriendo en algunas ocasiones con nuestras citas preestablecidas, que aun cuando fueron más de las 40 contratadas, no tuvieron el resultado acordado en ellas, debido a que en Octubre del 2019 ocurrió el desastroso LEVANTAMIENTO INDIGENA que paralizó al país, con mucha preocupación hemos revisado las noticias de prensa internacional que muestran a Ecuador en un estado de Guerra civil, lo que provoco cancelaciones importantes para el trimestre Octubre - Diciembre y cancelaciones masivas para los

meses subsiguientes, especialmente Enero y Febrero del 2020. Sin que nuestra política de cancelación haya surtido efecto toda vez que fue un tema de fuerza mayor. Con estos antecedentes se puede decir que tuvimos un muy conservador ingreso por ventas que apenas sirvió para cubrir en un 60% a 70% del gasto operativo y pago parcial de los intereses de la deuda. Terminamos un año en el que la empresa adquirió varias deudas con los proveedores y empleados, año en el que se registran atrasos en los pagos de todas las agencias y operadoras de turismo, ubicadas en el país y sobre todo la marcada baja en las reservaciones futuras, toda vez que las operadoras y agencias internacionales normalmente envían las reservaciones con 6 a 8 meses de antelación y este año esto no ha ocurrido, sin embargo debemos manifestar que en el área administrativa se ha trabajado con eficiencia, en el operativo, cada día se presta un mejor servicio a nuestros clientes, y en el aspecto de obligaciones fiscales, se ha cumplido a cabalidad con la presentación de balances al SRI y a la Superintendencia de Compañías correspondiente al año 2018 y del año 2019 con declaraciones de IVA, retenciones y anexos respectivos. Las cifras presentadas por nuestro contador y asesor financiero el Ing. Mauro Caicedo son muy modestas en comparación a lo esperado y definitivamente debemos pensar en ingresar a otros nichos de mercado para compensar la baja de turistas extranjeros al país, para este efecto en conjunto con nuestra gerente administrativa venimos generando un plan que será presentado a la siguiente junta general ordinaria de socios. Finalmente adjunto a la presente el balance general y el estado de resultados preparado por el departamento de contabilidad para analizarlo en esa junta y obtener su aprobación para la poder presentarlo al organismo de control pertinentes.

Agradeciendo por su atención y en espera de que el 2020 sea un año prospero que nos permita obtener los resultados esperados, me despido de la manera más cordial.



Acentamente

László Károlyi
Gerente