

**HODESA C.A. / HOTEL AKROS  
EJERCICIO 2019**

**INFORME DE PRESIDENCIA EJECUTIVA  
Winston N. Wlodawsky  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
RESULTADOS ACUMULADOS DEL EJERCICIO 2019**

**Damas y caballeros accionistas:**

Luego de 3 décadas profesionales con la famosa Cadena WESTIN HOTELS en Europa, EEUU, Caribe y México culminando al nivel corporativo, seguidas por 2 décadas adicionales en mi país desarrollando nuestro querido AKROS, debo ahora lamentar rendir el informe del ejercicio 2019, año de graves problemas que además acarreo condiciones negativas que ustedes conocen de los dos años anteriores, incluyendo impactos como principalmente la caída del precio de petróleo (\$100 a \$22), la reducción de 30% a 20% en inversiones respecto del PIB, conflictos de Gobierno, inseguridad y creciente corrupción.

El hotelería ecuatoriana ingreso al 2019 con estas condiciones y sin mayores expectativas comerciales o económicas. Frente a estas características y una imagen deteriorada del país, la industria turística/hotelera estuvo entre las principales afectadas con la disminución del volumen de viajeros de los segmentos turismo y negocios, este último que es el principal generador para el que fue hecho el AKROS y el que nos ha mantenido con éxito durante 2 décadas.

Con el profesionalismo, orgullo y gran espíritu de mi equipo administrativo, así como el sólido y permanente aporte de nuestro Directorio de HODESA y la Asociación HQM, pudimos en estas condiciones atravesar la primera etapa del 2019, aplicando día y noche todas las estrategias comerciales factibles, y con la expectativa de que el país logre retomar algo de la imagen pérdida durante 3 años. Sin embargo, llegando a octubre, "históricamente mejor mes del año" surge el paro nacional por enfrentamientos indígenas y sindicales del transporte, condición que desintegró nuestro negocio del segundo mejor mes del año -- noviembre, dando paso hacia un pésimo diciembre e influyendo negativamente en el resultado del ejercicio.

Consecuentemente, en las operaciones acumuladas del 2019 comparadas con el 2018 ocurrió una baja de 4 pts. de ocupación (49,8% a 45,7%), produciéndose la pérdida de 2,000 'habitaciones/noche' (una reducción de 8% en volumen de hospedaje) y la baja estratégica de \$4.00 en la 'tarifa promedio efectiva' (\$67.30 a \$63.12).

Los ingresos globales de \$2'480.000 bajaron a \$2'179.000, una reducción de \$300.000 – (14%). Como resultado de estas bajas en volumen de clientela y ventas, ocurrió el respectivo fenómeno de crecimiento del impacto más grave – gasto de la Nómina, que por ley es un gasto fijo y a su vez genera una condición laboral rígida de frecuente conflicto, este impacto subió de 42,7% a 49,2% respecto de los ingresos. Consecuentemente, las pocas reducciones posibles en este campo no pueden igualar a la proporción o ritmo de las bajas en volumen del negocio. Con todas estas circunstancias, logramos la utilidad operacional de apenas \$35.365 que se integra los resultados de HODESA, en que los egresos no operacionales, así como reservas corporativas acumuladas del ejercicio 2019 arrojaron el déficit neto de \$134.715.

**BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 2019:**

ACTIVO TOTAL A DICIEMBRE 2019 :	\$	866.229
TOTAL, PASIVOS: ----- :	\$	593.740
PATRIMONIO: ----- :	\$	272.489

Como parte de mi informe del ejercicio 2019, en esta ocasión oportuna me permito brindar a los señores accionistas el siguiente recordatorio que tiene por objeto documentar los resultados netos del negocio del HOTEL AKROS desde nuestra apertura en 1994 hasta el 2018, así como el pago promedio realizado a los copropietarios por concepto del alquiler de las instalaciones.

**EVALUACION CONTABLE DE LA ADMINISTRACION DEL NEGOCIO HOTELERO**

<b>AÑO</b>	<b>ALQUILER</b>
1994	\$ 133.189
1995	\$ 319.029
1996	\$ 853.522
1997	\$ 908.312
1998	\$ 693.899
1999	\$ 103.838
2000	\$ 212.359
2001	\$ 188.836
2002	\$ 239.753
2003	\$ 256.400
2004	\$ 221.243
2005	\$ 281.587
2006	\$ 364.742
2007	\$ 474.744
2008	\$ 467.890
2009	\$ 506.127
2010	\$ 539.281
2011	\$ 535.502
2012	\$ 534.000
2013	\$ 530.500
2014	\$ 544.886
2015	\$ 525.797
2016	\$ 124.623
2017	\$ 66.426
2018	\$ 61.490
<b>TOTAL</b>	<b>9.687.975</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>387.519</b>

**NOTA #1:** Los Ingresos Globales producto de las ventas en los negocios de Hospedaje, Eventos, Banquetes, Restaurantes y Bares del HOTEL AKROS, obtenidos entre los años 1994 y 2018 alcanzaron el monto de \$57'585.293 [MM] un promedio anual de \$2'310.182 [MM], lográndose el excedente neto arriba indicado de \$9'687.975 [MM] que represento un rendimiento de 17% sobre dichos ingresos, mismo que siguiendo las resoluciones de la Junta General fue pagado en su totalidad a los copropietarios por el concepto de alquiler de instalaciones con el señalado promedio anual de \$387.519.

Considerándose la inversión inicial globalizada de \$ 4'500.000, el excedente neto antes señalado de \$9'687.975 representó el retorno de dicha inversión en exceso de 2 veces.

**NOTA #2:** Los beneficios pagados a copropietarios señalados en 'Alquiler de Instalaciones' (NOTA #1), no incluyen aquellos derivados de las inversiones realizadas por la Administración hotelera en el mantenimiento P&C, o las mejoras de nuestro "Plan Anual de Proyectos" por Renovaciones, Remodelaciones, Reposiciones de equipo, maquinaria e Infraestructura electromecánica del edificio e instalaciones.

**NOTA #3:** Como consideraciones especiales de las inversiones en los negocios mixtos, como son el inmobiliario/hotelero, se producen las siguientes diferencias fundamentales respecto de la utilización, ocupación y beneficios de la inversión:

3-a) En el negocio de condominios, los copropietarios afrontan todos los gastos y mejoras del edificio y de su propia unidad, pagando crecientes cuotas mensuales; mientras en el concepto de “condominio hotelero” tipo AKROS, estos gastos y la conservación del bien son absorbidos ordenadamente por la propia operación hotelera en la permanente gestión de competitividad, sin requerirse desembolsos de los copropietarios.

3-b) La desocupación de las unidades habitacionales en el negocio hotelero es absorbida por la totalidad del “conjunto/el hotel” y la reocupación es manejada por la administración hotelera sin intervenciones o inversiones adicionales del copropietario. En el caso del negocio de condominios, la desocupación la absorbe el copropietario respectivo, quien adicionalmente debe cubrir costos y gastos por el tiempo en desocupación del inmueble, debiendo además invertir en las reparaciones necesaria para lograr la reocupación de la unidad cada vez que el inquilino la desocupa.

**ATENTAMENTE**

**Winston N. Wlodawsky**  
**Presidente Ejecutivo**