

INFORME GERENCIA GENERAL DE LA COMPAÑÍA AGHARTSA S.A.

A nivel macroeconómico, el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del país, en 2018, alcanzó escasamente un 1.4 % anual, como resultado de una importante reducción del gasto corriente e inversión pública que puso en evidencia una desaceleración de la economía del país; sumado a los altos niveles de endeudamiento, un considerable déficit fiscal con una caja insostenible, un presupuesto con necesidades imperiosas de financiación, dejando entrever que la inversión, factor fundamental para apuntalar un crecimiento, apenas aumentó en un porcentaje de alrededor de 1 %.

Riesgo País: Como indicador referencial que mide el nivel de posible insolvencia del Estado, y, de igual manera, el nivel de confianza internacional sobre país, en diciembre/2018 Ecuador cerró en 826 puntos, de conformidad con la información estadística del Banco Central. El elevado índice evidenció así una clara desconfianza al Estado ecuatoriano.

Deuda Pública agregada: De conformidad con las cifras publicadas por el Ministerio de Economía y Finanzas, en diciembre/2018, la deuda pública agregada del Ecuador -sumatoria deuda interna y deuda externa- se ubicó en el 45,2 % en relación con el PIB. En diciembre/2017 este mismo indicador se ubicó en 44,6 % del PIB.

Inflación Anual: En 2018 llegó a 0,27 %, resultado de la menor demanda que obedece, asimismo, a la iliquidez en el sistema.

Según el Ministerio de Turismo, el turismo es la tercera fuente de ingresos no petroleros del país, después del banano y camarón. La contribución económica del turismo al PIB 2018 fue:

Contribución Directa

- El turismo al 2018 contribuyó al PIB nacional con USD\$ 2.300 millones lo cual representa el 2.3%

Contribución Total

- El turismo al 2018 contribuyó de manera total al PIB nacional con USD\$ 5.900 millones lo cual representa el 5.8%
- 5 de cada 100 dólares que se producen en el Ecuador son gracias al turismo

De acuerdo a la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, el flujo de turistas se ha incrementado ligeramente durante el 2018, no así los visitantes del segmento corporativo. Esperamos que con una mayor conectividad de las rutas aéreas y con un clima más favorable para la inversión se incremente la llegada de pasajeros de los segmentos anotados.

El total de visitantes a la ciudad de Cuenca durante el 2018 fue de 958.360, de los cuales 253.024 son extranjeros y 732.337 nacionales.

Nacionalidad de turistas extranjeros

Estados Unidos 27%
Colombia 10%
Alemania 7%
Francia 6%
Venezuela 6%

Procedencia turistas Nacionales

Quito 40%
Guayaquil 10%
Loja 6%
Machala 6%
Riobamba 2%

GESTIÓN OPERATIVA

Como un dato relevante a señalar, en agosto 2018 se designó a una nueva administración, ante la renuncia de la Lcda. Sandra Guzmán que se radicó en otro país.

Como antecedente a la fecha señalada anteriormente, en el mes de junio de 2018 se llevó a cabo la sesión de Directorio, presidida por la Lcda. Sandra Guzmán, entonces Gerente General de Mansión Alcazar, sesión en la cual, la Lcda. Guzmán presentó Balances con cierre a mayo 2018.

A partir de esa fecha, el Estado de Resultados (PyG) mensual ha sido presentado dentro de los 10 primeros días posteriores al mes vencido, para consideración de la Presidencia de la Compañía.

Es importante señalar que los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2018, fueron verificados por la firma de auditoría externa: Consultoría y Auditoría Integral VECG Cia. Ltda., y, asimismo, revisados por el Comisario Principal de AGHARTSA S.A., el Ing. Gustavo Pacurucu Urdiales.

ACTIVOS

Al cierre del año los activos totales suman 1'128.092,17 dólares. El componente principal de estos activos corresponde a la cuenta de Activos Fijos por un valor de \$ 508.118,73 netos de depreciación, que se componen de: propiedad, planta, equipo, instalaciones y mobiliario.

Las cuentas de caja, bancos, valores por cobrar, cartera de clientes, inventarios y gastos anticipados, complementan el grupo de los Activos Corrientes.

RESULTADOS

Los ingresos operativos del año se han logrado incrementar en un 15%, en relación al 2017, produciendo también un incremento del 35% en los costos y gastos.

Según los informes de periodos anteriores, el mayor costo operacional está determinado por el rubro sueldos, salarios y gastos conexos.

Con el propósito de depurar el balance al cierre de 2018 y por recomendación de Auditoría Externa se procedió a dar de baja la Cuenta Contable Clientes (incobrables) de los años 2012, 2013 y 2014, que en dinero, representó USD \$ 13.373,01.

Auditoría Externa también recomendó la reclasificación de los Activos de Operación como: vajilla, cubertería, cristalería, lencería, menaje de habitaciones y A&B de Activos Fijos a Inventarios.

Por otro lado, en la transición del sistema hotelero Zeus al sistema hotelero Practisis, Contabilidad determinó que existían 2 Cuentas Contables de Inventarios: Suministros Habitaciones y Suministros SPA (Vajilla Noritake, toallas habitaciones y toallas SPA) con valores que debían haber sido amortizados proporcionalmente en su momento y que en el ejercicio 2018 se los envió contra resultados, que en dinero representó USD \$ 9.869,14.

Para el ejercicio 2018 los rubros más representativos del estado de pérdidas y ganancias se presentan de la siguiente manera, en forma comparativa con el año anterior, expresado en miles de dólares.



ESTADO DE RESULTADOS

De acuerdo a lo informado en el último Directorio, desde inicios de 2018 se trabajó con un nuevo sistema hotelero PRACTISIS y con un nuevo plan de cuentas contables.

La Contabilidad del Hotel estuvo a cargo de 2 contadores, en el cargo de Contador General de AGHARTSA S.A.: Maribel Quizhpe de octubre de 2017 a junio de 2018 y Henry Murillo del 1ro de agosto de 2018 a la presente fecha.

Para la transición del sistema hotelero en la parte contable, se contrató a la CPA Martha Freire, quien además de asesorar en la implementación, procedimientos y ejecución del nuevo plan de cuentas, suplió la ausencia del Contador General durante los meses de junio, julio y agosto.

VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 se registró un total de Ventas de \$ 719.248,38, con un incremento del 15% en comparación al año 2017.

En los cuadros de Ventas, los porcentajes de variación están relacionados con el total de las ventas del Hotel.

VENTA HABITACIONES

	2017		2018	
Habitaciones	\$ 423.192,21	67%	\$ 484.842,15	67%
Masajes	\$ 6.398,81	1,02%	\$ 7.545,39	1,05%

VENTAS ALIMENTOS Y BEBIDAS

	2017		2018	
Ventas A&B	\$ 186,730,40	29%	\$ 218.852,15	30%



COSTOS

En el primer trimestre de 2018, el costo de A&B se vio afectado por la transición al nuevo sistema. El alto costo que se refleja en el 2018 también se debe a la reclasificación de las cuentas en el nuevo sistema.

En el mes de noviembre terminó la participación del Hotel en el Modo Tasty de la tarjeta Diners Club, que afectaba directamente al costo de alimentos al ofrecer el 50% de descuento en todos los platos de la carta del restaurante.

Al 31 de diciembre de 2018, el costo de Venta de Alimentos y Bebidas cerró en 40%, 8 puntos más alto que al cierre de 2017.

Para el 2019 se ha programado la separación del costo de alimentos, del costo de bebidas para obtener porcentajes por separado que nos permitan implementar estrategias dirigidas.

Al mismo tiempo continuamos trabajando en distintos procedimientos que ayuden a generar mayores controles de los costos especialmente en las áreas operativas del Hotel: Habitaciones y Alimentos y Bebidas.

	2017		2018	
Costo de A&B	\$ 58.963,46	32%	\$ 88.391,15	40%

GASTOS

Al 31 de diciembre de 2018, Sueldo, Salarios y demás remuneraciones registró un incremento del 5,61%, dado principalmente por el alza de salario básico, los exámenes ocupacionales obligatorios, rotación y selección de personal y el bono entregado a Sandra Guzmán.

En los cuadros de Gastos, los porcentajes de variación son comparativos entre el año 2017 y 2018.

	2017	2018	Variación	%
Nómina	\$ 281.204,27	\$ 296.983,08	\$ 15.778,81	5,61%

En Mantenimiento y Reparaciones, el gasto asciende a \$ 75.598,21 con una disminución del 14,48% en relación al 2017, que fue de \$ 88.420,46. En mayo de 2017 se invirtió en trabajos de pintura de las áreas sociales del Hotel.

	2017	2018	Variación	%
Mantenimiento	\$ 88.402,46	\$ 75.598,21	\$ 12.804,25	14,48%

En el área de Publicidad se ha dado un incremento del 14,48%, a partir de noviembre del año anterior se contrata una empresa para manejo de Redes Sociales por un valor mensual mucho más elevado que el que manejamos el año anterior.

Por otro lado, se pagó la membresía de 2017 a la marca Conde Nast Johansen, no cancelada en el 2017 por problema de facturación de la Marca. El pago de la membresía es de USD \$ 3.200,00 anuales.

	2017	2018	Variación	%
Promoción y Publicidad	\$ 19.808,84	\$ 25.404,54	5.595,70	28,25%

Al cierre del año 2018 los gastos por servicios básicos permanecen en un monto similar al ejercicio del año 2017, esto es por la suma de \$ 31.942,34

	2017	2018	Variación	%
Energía Eléctrica, Agua y Gas	\$ 31.218,51	\$ 31.942,34	723,83	2,32%

	2017	2018
Intereses	\$ 1.802,05	\$ 13.736,25
Comisiones T/C	\$ 12.191,42	\$ 17.279,58

En Gastos Financieros se registran los intereses pagados a la Sra. Rocío Vázquez, préstamo adquirido por la compañía, en el año 2016.

UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL

A diciembre de 2018 la Utilidad Bruta Operacional cerró en \$ 14.792,73.

RESULTADO DEL EJERCICIO 2018

A diciembre de 2018, evidenciamos una pérdida de \$ 14.579,12 mientras que en el mismo periodo del 2017 el resultado fue una utilidad de \$ 1.524,77.

ANALISIS DE LOS CUADROS DE OCUPACIÓN, TARIFA PROMEDIO, REVPAR Enero – Diciembre 2018

OCUPACIÓN PROMEDIO

La ocupación promedio del año 2018 fue del 47% con 6 puntos más respecto de la ocupación promedio de 2017.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	PROM
2017	39%	43%	40%	46%	35%	34%	37%	48%	26%	41%	64%	37%	41%
2018	52%	52%	41%	41%	46%	41%	40%	49%	42%	55%	64%	45%	47%

El porcentaje de ocupación promedio de la ciudad de Cuenca al cierre del 2018 fue del 37,30%

TARIFA PROMEDIO

La tarifa promedio del año 2018 cerró en \$ 152,01, con un incremento del 2,31% en relación al mismo periodo del 2017 que fue de \$ 148,58

	2017	2018	Variación
Enero	162,11	175,82	8,46%
Febrero	170,73	161,14	-5,62%
Marzo	146,86	138,93	-5,40%
Abril	171,36	171,09	-0,16%
Mayo	161,44	149,79	-7,22%
Junio	116,00	143,78	23,95%
Julio	113,05	135,31	19,69%
Agosto	197,68	168,28	-14,87%
Septiembre	145,28	134,32	-7,54%
Octubre	137,08	127,66	-6,87%
Noviembre	146,72	146,32	-0,27%
Diciembre	114,60	171,64	49,77%
PROMEDIO	148,58	152,01	2,31%

REVPAR

El ingreso promedio por habitación disponible del año 2018 fue de \$ 72,17, mientras que al cierre de 2017 el promedio del Revpar fue de \$ 61,53, reflejando un incremento de 17,29%.

	2017	2018	VARIACION
Enero	63,58	91,64	44,13%
Febrero	72,85	84,51	16,01%
Marzo	58,59	56,85	-2,97%
Abril	79,37	69,94	-11,88%
Mayo	55,64	68,92	23,87%
Junio	39,07	59,64	52,65%
Julio	42,23	53,59	26,90%
Agosto	95,65	82,33	-13,93%
Septiembre	39,51	56,96	44,17%
Octubre	55,62	69,78	25,46%
Noviembre	93,47	93,75	0,30%
Diciembre	42,80	78,13	82,55%
PROMEDIO	61,53	72,17	17,29%

El Revpar promedio de la ciudad de Cuenca al cierre del 2018 fue de \$ 12,40%

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA Y PROPIEDAD INTELECTUAL

De acuerdo con los lineamientos contemplados en el Reglamento de Hoteles y Alojamiento, se mantiene debidamente capacitado y entrenado a nuestro personal, cumpliendo también oportunamente con las obligaciones laborales establecidas por el Ministerio de Relaciones Laborales.

Debo informar que se ha cumplido a cabalidad con el pago oportuno de todas las obligaciones fiscales, laborales, societarias y comerciales observando todas las resoluciones y recomendaciones, tanto del Directorio como de la Junta General de Accionistas. Se ha presentado puntual y cabalmente todas las declaraciones a los diversos organismos de control y observado las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Nuestra competitividad en el año 2019 enfrentará flamantes operaciones hoteleras con instalaciones de alta calidad. Parte de nuestra defensa será el posicionamiento estratégico y prestigio logrados en estos 17 años de hotelería profesional. La otra parte de la defensa estará ligada a las mejoras de las instalaciones, cuya planificación y presupuestos se analizarán en Directorio.

Agradezco a todos los colaboradores de Mansión Alcázar por la constante dedicación y empeño en las funciones diarias y a los accionistas por su incondicional apoyo.

Atentamente,



Fernando Castro A.
Gerente General
AGHARTSA S.A.