



INFORME DE GERENCIA GENERAL DE LA COMPAÑÍA AGHARTSA S.A. POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Estimados Señores Accionistas de **AGHARTSA S.A.**:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías, Reglamentaciones respectivas, y el Estatuto Social de la sociedad y sus modificatorias, cumpla con la obligación personal, institucional y legal, de poner a consideración de la Junta General de Accionistas, el Informe Anual de Gerencia General y los resultados económicos de **AGHARTSA S.A.**, por el ejercicio económico 2019.

ENTORNO GENERAL DEL PAÍS

Inflación: De conformidad con información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la República del Ecuador cerró 2019 con una inflación negativa de -0,07 %. Esta inflación con signo negativo evidenció que muchos productos y servicios tengan una tendencia a la reducción. De igual forma, la inflación mensual entre noviembre y diciembre de 2019 fue de -0,01 %, siendo los alimentos y bebidas en hoteles y restaurantes los que más incidieron sobre este índice inflacionario reportado.

Costo Canasta Básica Familiar (CBF): A diciembre/2019 el costo de la CBF bordeó los USD 715,08 y el ingreso mensual de un hogar tipo fue de USD 735,47, lo que representa el 102,85 % del costo de la CBF.

PIB Real Ecuador: A nivel macroeconómico, el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) real del país en 2019 cerró en -0,08 % de acuerdo con una reciente estimación del Banco Central del Ecuador, evidenciando este decrecimiento una economía en estancamiento, altos niveles de endeudamiento y un presupuesto con urgencias inmediatas de financiación.

Acuerdo FMI y Levantamiento Social Octubre 2019: El Acuerdo de Facilidad Extendida de Financiamiento firmado a fines de febrero de 2019 entre Ecuador y el FMI estableció metas tendientes a reducir gradualmente el gasto en subsidios a los combustibles. La meta, en el marco de dicho acuerdo, fue gastar en subsidios a los combustibles un equivalente al 1,8 % del Producto Interno Bruto (PIB), alrededor de \$ 2.000 millones de Dólares de los EEUU. Este mencionado Acuerdo junto a las reformas legales planteadas por el gobierno nacional acarrearón el levantamiento social de octubre/2019, situación que ocasionó una alteración y un severo golpe a todos los sectores de la economía, dejando una pérdida de aproximadamente \$ 2.800 millones de Dólares de los EEUU, de conformidad a lo manifestado por los distintos gremios productivos del país, aunque el Banco Central del Ecuador actualizó y corrigió ese monto, calculándolo en \$ 821 millones de Dólares de los EEUU.

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, el 31/diciembre/2019 Ecuador cerró en 826 puntos, de conformidad con la información estadística del Banco Central. El elevado índice demostró una clara desconfianza al Estado ecuatoriano. Ecuador tuvo un riesgo país mensual promedio de 938 puntos, de acuerdo con el Boletín Macroeconómico de la Asociación de Bancos del Ecuador (ASOBANCA).

Deuda Pública agregada: De conformidad con las cifras publicadas por el Ministerio de Economía y Finanzas, en diciembre/2019, la deuda pública agregada del Ecuador (USD 56.781 MM) -sumatoria





deuda interna y deuda externa- se ubicó en el 52,9 % en relación con el PIB. En diciembre/2018 este mismo indicador se ubicó en 45,2 % del PIB.

Contribución directa del Turismo al PIB: De conformidad con la información estimada por el Ministerio de Turismo, el turismo tuvo una contribución directa del 2,2 % al Producto Interno Bruto (PIB) en 2019, un porcentaje un tanto menor pero similar a 2018 en donde la contribución directa del turismo representó el 2,3 % al PIB.

Encuesta Empleo Actividad Alojamiento y Servicio INEC: De conformidad con cifras obtenidas de la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) 477.382 personas han sido empleadas en actividades de alojamiento y servicios de comidas a diciembre/2019.

Establecimientos turísticos registrados: De acuerdo con la información del Ministerio de Turismo y según el Catastro Nacional 2019, se registraban 24.257 establecimientos turísticos en el país.

Estadísticas de turistas extranjeros en Ecuador en 2019: El número total de extranjeros que ingresó a Ecuador durante 2019, por todos los medios de transporte, fue de 1.391.731 versus 1.343.104 que ingresaron en 2018, sin contar con ciudadanos de Venezuela. Las cifras difieren de lo indicado cuando se toma en consideración el arribo de ciudadanos venezolanos, puesto que, efectuando una valoración de la llegada total de extranjeros al país, en 2019, tenemos que ingresaron 1.887.843 personas extranjeras versus 2.203.559 personas foráneas que llegaron a Ecuador en 2018. Cabe señalar que entre enero y noviembre de 2019 arribaron al país 489.641 ciudadanos venezolanos, mientras que, en ese lapso, pero correspondiente a 2018, arribaron al país 884.699 ciudadanos venezolanos.

Conectividad Cuenca, resto de ciudades: Sigue siendo una deuda pendiente del gobierno nacional con Cuenca, dotarle de una mayor conectividad en rutas aéreas, a efectos de poder incrementar la llegada de más pasajeros a la ciudad.

Total visitantes a Cuenca en 2019: El total de visitantes a la ciudad de Cuenca durante el 2019 fue de 174.884, de los cuales 23.176 fueron extranjeros y 151.707 nacionales.

GESTIÓN OPERATIVA BOUTIQUE HOTEL MANSIÓN ALCÁZAR

Cambios administración: Desde enero hasta fines de mayo de 2019, la Gerencia General del Hotel estuvo a cargo del Señor Fernando Castro Álvarez quién se desvinculó mediante renuncia; después de dicha desvinculación no se designó un Gerente General sino a fines de diciembre de 2019 cuando se nombró al nuevo Gerente General, señor Mauricio Hernando Guerrero Perini.

Administración Suites Deluxe Reales del Alcázar: Desde agosto/2019, el Hotel amplió su capacidad operativa para ofrecer a sus huéspedes 4 nuevas Suites Deluxe en el Edificio anexado al Hotel y que da a la calle Mariscal Sucre, de propiedad de la compañía Alcázar Management S.A.

Estado de Resultados (mes a mes): El Estado de Resultados (P&G) mensual ha sido presentado dentro de los 15 primeros días posteriores al mes vencido, para consideración de la Presidencia de la Sociedad y de los Accionistas, para un monitoreo cercano y constante de la operación.





Estados Financieros Auditados: Es importante señalar que los estados financieros de AGHARTSA S.A., al 31 de diciembre de 2019, fueron verificados por la firma de auditoría externa: BESTPOINT Cía. Ltda., y, de igual manera, revisados por el Comisario Principal de AGHARTSA S.A., Ing. Gustavo Pacurucu Urdiales.

ACTIVOS

Al cierre del año los activos totales suman \$ 1.108.661,96 dólares de los EEUU. El componente principal de estos activos corresponde a la cuenta de Activos Fijos por un valor de \$ 499.153,18; Activos No Corrientes por \$ 981.706,41; Activos No Depreciables por \$ 301.890,62; y, Activos Depreciables por \$ 608.197,30 que incluye a subcuentas de: Edificio e Instalaciones; Revalorización Edificio; Equipo Hotel y Oficina; Muebles y Enseres; Vehículos; Equipos de Computación y Software.

Las cuentas de efectivo y equivalentes; documentos por cobrar; inventarios; lencería y menajes e impuestos y pagos anticipados complementan el grupo de los Activos Financieros Corrientes.

RESULTADOS

Los ingresos operativos del año se redujeron en un 4,72 %, en relación al 2018. Es importante hacer notar que, con respecto al total de costos, hubo un decremento en un porcentaje del 13,01 % en relación al año anterior. El total de gastos en 2019 evidenció un incremento del 1,76 % en relación al 2018.

Por otro lado, en la transición del sistema hotelero Practisis al sistema Oddo, tanto la Gerencia de Operaciones como el Departamento de Contabilidad, estuvieron gestionando la operación y parametrización del mismo, quedando en stand-by, hasta nuevas disposiciones.

Para el ejercicio 2019 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

Durante el 2019, se trabajó con el sistema hotelero implementado en 2018, denominado Practisis y con un nuevo plan de cuentas contables, asimismo, utilizado desde 2018.

La Contabilidad del Hotel ha estado a cargo del CPA. Señor Henry Murillo Choco, en el cargo de Contador General de AGHARTSA S.A. desde el 01/agosto/2018 a la presente fecha.

VENTAS

Al 31/diciembre/2019 se registraron Ventas Netas de \$ 710.415,35 frente a Ventas Netas en 2018 de \$ 719.248,38, evidenciándose un decremento del porcentaje del 1,23 % en comparación al año 2018.

VENTA HABITACIONES

	2018		2019	
Habitaciones	\$ 484.842,15	67,41%	\$ 461.946,42	65,02%
Ingresos SPA	\$ 7.545,39	1,05%	\$ 11.262,07	1,59%

LDE

U.S. BY DISTRIBUTIONS ECUADOR



VENTAS ALIMENTOS Y BEBIDAS

	2018		2019	
Ventas A&B	\$ 218.852,15	30,43%	\$ 216.864,46	30,53%

OTROS A & B

	2018		2019	
Otros A&B	\$ 3.568,10	0,50%	\$ 6.606,30	0,93%

COSTOS

Durante el 2019 el costo de A&B fue estrictamente controlado y monitoreado por la Gerencia de Operaciones para efectos de optimizar las cuentas y el costeo.

Al 31/diciembre/2019, el Costo de Ventas de Alimentos y Bebidas (A&B) cerró en 31.80 %, 7.72 puntos más más bajo que al cierre de 2018.

Durante el 2019 se llevó un control estricto enfocado en la separación del costo de alimentos, del costo de bebidas, con la finalidad de obtener porcentajes independientes que permitan implementar estrategias dirigidas y diferenciadas con el propósito de mejorar la eficiencia.

De igual manera, se avanzó en distintos procesos y procedimientos tendentes a generar mayores controles efectivos de los costos, particularmente dentro del rubro operativo del Hotel, en los segmentos de Habitaciones y Alimentos & Bebidas.

	2018		2019	
Costo de A&B	\$ 88,320.15	39.52%	\$ 66,706.01	31.80%

GASTOS

Al 31/diciembre/2019, la cuenta de Sueldos, Salarios y demás remuneraciones, registró un ligero decrecimiento del 0,83 % con respecto al año precedente, debido, en lo principal, a que, durante algunos meses de 2019, la Gerencia General estuvo a cargo de la Presidencia, en virtud de lo dispuesto en el Estatuto Social, y, en tal virtud, no existía una erogación para el representante legal. Es importante agregar que el Hotel en 2019 obtuvo la autorización del Ministerio de Turismo y, asimismo, procedió a inscribirse en el Registro Municipal Obligatorio para Ejercicio de Actividades Económicas en Cuenca dentro de la actividad declarada de Oficina y Agencia de Viajes, bajo el concepto de "ConciERGE Service". En la cuenta de Sueldos y Salarios, el costo en 2019 por ConciERGE Service fue de \$ 6.016,63, en 2018 no hubo dicha actividad.

	2018	2019	Variación	%
Nómina	\$ 296.815,71	\$ 294.343,91	\$ 2.471,80	0,83 %



Dentro del rubro de Mantenimiento, el gasto en 2019 asciende a \$ 38.642,57 con una disminución del 11,83 % en relación al 2018, que fue de \$ 43.829,51.

	2018	2019	Variación	%
Mantenimiento	\$ 43.829,51	\$ 38.642,57	\$ 5.186,94	11,83%

En el rubro de Mercadeo y Publicidad en 2019 -\$ 48.194,61- se produjo un incremento importante del 89,71 % con respecto al mismo rubro en 2018 que registró un rubro de \$ 25.404,54 por este concepto. A partir de noviembre/2019 se contrató a una empresa para manejo de Redes Sociales por un valor mensual mucho más considerable que el que fue manejado por la compañía el año anterior.

De igual forma, se pagó la membresía anual a la marca Condé Nast Johansen. El pago de la membresía está en alrededor de \$ 3.449,55 por año.

	2018	2019	Variación	%
Promoción y Publicidad	\$ 25.404,54	\$ 48.194,61	22.790,07	89,71 %

Al cierre del 2019 los gastos por servicios básicos fueron por \$ 29.208,12, lo que permite observar que éstos se redujeron con respecto al ejercicio del año 2018 que bordearon la cifra de \$ 31,949,84, con una variación de \$ 2.741,72 de ahorro.

	2018	2019	Variación	%
Energía Eléctrica, Agua y Gas	\$ 31.949,84	\$ 29.208,12	\$ 2.741,72	2,32%

	2018	2019
Intereses	\$ 13.736,25	\$ 7.769,76
Comisiones T/C	\$ 17.279,58	\$ 18.013,34

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 2019 la Utilidad Bruta Operacional cerró en \$ 22.113,50.

RESULTADO DEL EJERCICIO 2019

A diciembre de 2019, se evidencia una pérdida de \$ 3.693,31 mientras que en el mismo periodo del 2018 el resultado arrojó una pérdida de \$ 12.293,41.



ANÁLISIS DE LOS CUADROS DE OCUPACIÓN, TARIFA PROMEDIO, REVPAR Enero – Diciembre 2019

OCUPACIÓN PROMEDIO

La ocupación promedio del año 2019 fue del 40 % con 7 puntos menos respecto de la ocupación promedio de 2018.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	PROM.
2018	52%	52%	41%	41%	46%	41%	40%	49%	42%	55%	64%	45%	
2019	34%	44%	41%	46%	30%	39%	41%	46%	35%	20%	60%	41%	

El porcentaje de ocupación promedio de la ciudad de Cuenca al cierre del 2019 fue del 54 %

TARIFA PROMEDIO

La tarifa promedio del año 2019 cerró en \$ 157,39, con un incremento del 5,02 % en relación al mismo periodo del 2018 que fue de \$ 152,37.

	2018	2019	Variación
Enero	175,82	155,16	-13%
Febrero	161,14	165,40	3%
Marzo	138,93	146,84	5%
Abril	171,09	135,42	-26%
Mayo	149,79	144,60	-4%
Junio	143,78	154,73	7%
Julio	135,31	162,74	17%
Agosto	168,28	172,33	2%
Septiembre	134,32	153,91	13%
Octubre	127,66	132,30	4%
Noviembre	146,74	157,33	7%
Diciembre	171,64	189,87	10%
PROMEDIO	152,37	157,39	3%
REVPAR	86.70	62.59	



El ingreso promedio por habitación disponible de 2019 fue de \$ 62,59, mientras que al cierre de 2018 el promedio del REVPAR fue de \$ 86,70, reflejando un decremento de 27,81 %.

	2018	2019	VARIACION
Enero	91,64	53,21	-72%
Febrero	84,51	73,37	-15%
Marzo	56,85	60,79	6%
Abril	69,94	62,95	-11%
Mayo	72,75	44,05	-65%
Junio	59,64	60,95	2%
Julio	53,59	66,82	20%
Agosto	82,33	80,10	-3%
Septiembre	56,96	53,87	-6%
Octubre	69,78	25,99	-168%
Noviembre	93,75	94,64	1%
Diciembre	78,13	74,37	-5%
PROMEDIO	86,70	62,59	-39%

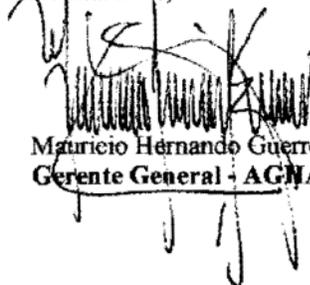
CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA Y PROPIEDAD INTELECTUAL

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 Trabajo.

Es importante 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.

Agradezco a todos los colaboradores de Mansión Alcázar por su entrega diaria en sus funciones y actividades.

Atentamente,



Mauricio Hernando Guerrero Perini
Gerente General - AGNARTSA S.A.