

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO FISCAL QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

ANTECEDENTES

En cumplimiento a lo estipulado en los artículos 279, 291 de la Ley de Compañías y el artículo 34 de los Estatutos de la Compañía, pongo a consideración de los Señores Miembros de la Junta General de Accionistas el presente Informe correspondiente al ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2007.

OBJETIVOS

EL PRESENTE INFORME TIENE POR OBJETIVOS:

- Opinar sobre el cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como la aplicación de las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y del Directorio.
- Comentar sobre la aplicación de procedimientos de control interno y el cumplimiento de recomendaciones emitidas por los organismos de control.
- Opinar respecto a las cifras presentadas en los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, y si estos han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

El presente informe no está orientado a identificar y resolver posibles errores que podrían afectar los resultados de los Estados Financieros, tampoco extingue la responsabilidad a los Administradores de la Compañía, por las operaciones y transacciones financieras ocurridas durante el presente ejercicio, por cumplimiento de obligaciones tributarias, por la emisión de los Estados Financieros y otros, salvo el trámite dado de conformidad con el artículo 264 de la Ley de Compañías.

Es necesario recalcar que la Sra. Gerente responsable de la administración; así como la Sra. Contadora responsable del registro contable de la Compañía han proporcionado toda la información requerida en forma integral y oportuna lo que ha permitido realizar el trabajo de Comisario.

Opinión sobre cumplimiento por parte de los administradores, de normas estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y de Directorio.

Disposiciones legales.

La compañía **Balnearios Duran S.A.** Fue constituida inicialmente como Compañía Limitada mediante escritura pública el 19 de marzo de 1969, teniendo como objeto social la explotación y fomento de Balnearios Públicos, hoteles, cabañas, moteles, restaurante, salas de diversión y la explotación de las aguas termales del Balneario Baños en el Cantón Cuenca, así como la realización y celebración de todos los actos y contratos permitidos por las leyes.

Transformación Mediante escritura pública celebrada el 5 de abril de 1994 “Balnearios Duran Cia. Ltda.”, se transforma en “Balnearios Duran S.A.” manteniendo su objeto social, fue inscrita en el registro mercantil con el número 138 el 01 de junio del mismo año; El 30 de junio del 2004 la compañía realizó la reforma integral a sus Estatutos, que se mantiene vigentes hasta la fecha.

Bases de presentación.-Los estados financieros (Balance General y Estado de Resultados) son preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NECs, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación.

El desarrollo de sus actividades se realizara en apego a lo establecido en el Estatuto Social y a lo determinado en la Ley de Compañías.

Junta de Accionistas y sesiones de Directorio

Durante el ejercicio económico del año 2007 se realizó una sesión de Junta de General de Accionistas en la cual se emitió varias resoluciones que se han cumplido a cabalidad; en el mismo periodo se han celebrado trece sesiones de Directorio en las cuales se emitieron resoluciones que se han cumplido, excepto por la resolución que solicitaba a la administración la devolución del valor pagado en exceso al Dr. Juan Vidal según criterio del Directorio, resolución que hasta la fecha del informe no se había cumplido.

Cumplimiento de obligaciones laborales y societarias

La empresa ha cumplido con las todas las obligaciones laborales con sus trabajadores, esto es pago de utilidades, Décimo Tercer, Décimo Cuarto, Aportes al Seguro Social, Fondos de Reserva. Igualmente ha cumplido oportunamente con los aportes a la Superintendencia de Compañías.

OPINION

En mi opinión la Administración ha cumplido con lo establecido en el Estatuto Social, con lo determinado en la Ley de Compañías, con lo establecido en el Código del Trabajo respecto de sus obligaciones Laborales, las resoluciones emitidas por la Junta General y Directorio de la Compañía, excepto por la resolución de Directorio indicada en el párrafo anterior.

Comentario sobre la aplicación de procedimientos de control interno.

Los sistemas de control interno implantados por la administración son adecuados, permiten salvaguardar los activos precautelando los bienes de la Compañía.

Recomendaciones de comisario, pendientes de aplicación.

En el primer trimestre transcurrido del año 2007, en calidad de Comisario, producto de mis revisiones preliminares había recomendado a la administración, cumplir con la obligación de contratar al menos a una persona con discapacidad, en labores permanentes que se consideren apropiadas en relación con sus conocimientos, recomendación que fue acogida, pero posteriormente el trabajador contratado había renunciado. De lo conversado con la Sra. Gerente manifestó que esta en proceso de selección y contratación de una nueva persona.

No se ha cumplido la recomendación respecto de la necesidad de registrar las provisiones requeridas para Jubilación Patronal resultante del estudio actuarial para el presente ejercicio económico, lo cual a mas de reflejar las obligaciones laborales con sus trabajadores se constituye en un importante ahorro tributario para la empresa.

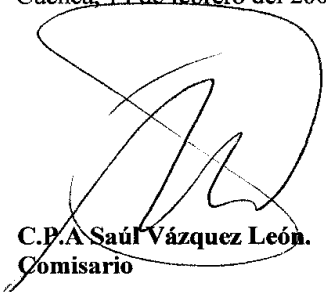
Opinión respecto a las cifras presentadas en los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, y si estos han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE:

BALNEARIOS DURAN S.A.

1. La preparación de los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión de dichos estados financieros basados en el examen realizado.
2. Mi labor de Comisario, fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria; normas que requieren que la revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. La revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi revisión provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2007, Balance General y Estado de Resultados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **BALNEARIOS DURAN S.A.**, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Cuenca, 14 de febrero del 2007



C.P.A Saúl Vázquez León.
Comisario

Recomendación:

Con RESOLUCIÓN No. 06.Q.ICL.004 la Superintendencia de Compañías resolvió adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, (NIIF), en consecuencia dispuso que todas la entidades bajo su control y vigilancia utilicen estas Normas para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Si bien esta resolución todavía no es de aplicación inmediata, es muy importante que la empresa capacite al personal del área contable, así como realice las adecuaciones informáticas que permitan implementar oportunamente los nuevos esquemas en los que se presentaran los estados financieros básicos a partir de esa fecha.

ANALISIS DE PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS

		31-dic-06	31-dic-07
ROTACION DE ACTIVOS			
Rotación del activo corriente	<u>Ventas netas</u> Promedio de activos corrientes	24,28	20,74
Comentario: La rotación de los activos corrientes en la empresa es muy bueno considerando principalmente que las ventas se realizan al contado y que la empresa mantiene un adecuado control de stocks de inventarios.			
Rotación de cuentas por cobrar	<u>Ventas a crédito</u> Promedio de cuentas por cobrar	1,00	1,00
Comentario: Este índice refleja la política de ventas al contado, lo que promediando toda la cartera significa que los clientes se demoraron alrededor de un día para cancelar sus deudas, lo cual es muy favorable para la empresa.			
RAZON CORRIENTE			
Razón circulante	<u>Activo corriente</u> Pasivo corriente	1,55	5,59
Comentario: Estos resultados reflejan la capacidad de pago que tiene la Compañía, como se aprecia en este año tiene un crecimiento; comportamiento que es normal de la compañía por que todas la ventas se reflejan en liquidez inmediata que permiten a la empresa honrar sus deudas oportunamente e invertir estos excesos de liquidez.			
Razón rápida o prueba acida	<u>Activo corriente - inventario</u> Pasivo circulante	1,34	5,09
Comentario: Refleja la solvencia de la empresa al comparar los activos netamente liquidos con las obligaciones que tiene la empresa en el corto plazo, como se aprecian en los índices del año 2007 son muy buenos en relación a los del año anterior, principalmente por la disminución de las obligaciones Bancarias.			

C.P.A. Saúl Vázquez León
Informe de Comisario periodo 2007
Balnearios Duran S.A.

		31-dic-06	31-dic-07
Rotación de cuentas por pagar	<u>Compras a crédito (proveedores)</u>	1,11	0,89
	Promedio de cuentas por pagar		

Comentario: Refleja las políticas de negociación de la compañía para cancelar las deudas con sus proveedores.

INDICES DE RENTABILIDAD

Rentab. antes de interés e Impuestos	<u>Utilidad operativa (UAI)</u> Activos	36,90%	45,19%
--------------------------------------	--	--------	--------

Comentario: Este índice refleja el rendimiento que la compañía ha obtenido de la inversión realizada en tanto en activos corrientes como en activos fijos, como se aprecia los índices tiene variaciones que obedecen a la gestión administrativa y el aumento de la inversión en activos productivos.

Margen de utilidad neta sobre Ventas	<u>Utilidad neta</u> Ventas	20%	24%
--------------------------------------	--------------------------------	-----	-----

Comentario: Estos resultados reflejan el porcentaje de utilidad que la empresa percibe después de deducir el 15% de participación a trabajadores y 25% de impuesto a la renta.

Rendimiento de activos totales	<u>Utilidad neta</u> Activos totales	23%	30%
--------------------------------	---	-----	-----

Rend. del capital contable Común	<u>Utili. neta disp para los accionistas</u> Capital contable común	72%	100%
----------------------------------	--	-----	------

Comentario: Refleja el rendimiento mensual que cada una de las acciones rinden para su beneficiario, como se aprecia en los resultados el índice en el año 2007 refleja que por cada dólar invertido en capital, el accionista recibe un dólar adicional.

Rendimiento del patrimonio	<u>Utili. neta disp. para los accionistas</u> Patrimonio de los accionistas	51%	74%
----------------------------	--	-----	-----

RAZON DE ADMINISTRACION DE ACTIVOS

Días de ventas pendientes de cobro	<u>Cuentas por cobrar</u> Promedio de ventas por día	10,86	9,70
------------------------------------	---	-------	------

Rotación de activos fijos	<u>Ventas</u> Activos fijos netos	200	240
---------------------------	--------------------------------------	-----	-----

Comentario: Estos índices reflejan las ventas generadas en relación a la inversión de los accionistas realizadas en activos fijos netos (restados la depreciación).

C.P.A. Saúl Vázquez León
Informe de Comisario periodo 2007
Balnearios Duran S.A.

		31-dic-06	31-dic-07
Rotación de activos totales	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos totales}}$	119	124

Comentario: Estos índices representan las ventas que genera el total de la inversión realizada directamente por los accionistas así como con el financiamiento de proveedores y terceros.

RAZÓN DE ADMINISTRACION DE DEUDAS

Cobertura de intereses	$\frac{\text{Utilidad operativa}}{\text{Intereses}}$	28,64	58,07
Cobertura del activo fijo	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo fijo}}$	104	162

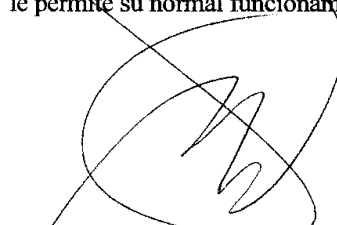
Comentario: Este índice refleja la adecuada eficiencia con la que a sido invertido el patrimonio de la compañía y su visión a largo plazo.

Razón de endeudamiento	$\frac{\text{Deudas totales}}{\text{Activos totales}}$	0,38	0,16
------------------------	--	------	------

Comentario: Refleja el nivel de endeudamiento que tiene la compañía en la actualidad, y la capacidad para asumir mayores obligaciones si las necesitara.

Conclusión

Como se aprecia en los indices financieros la Compañía tiene una estructura financiera muy sólida, los resultados reflejan la gestión adecuada de la administración y su visión a la largo plazo. En general la Empresa cuenta con la liquidez y la solvencia necesaria que le permite su normal funcionamiento.



C.P.A. Saúl Vázquez León.
Comisario

**BALANCE GENERAL
Y
ESTADO DE RESULTADOS**

BALNEARIOS DURAN
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre de 2007

ACTIVO

DISPONIBLE

425,100.44

CAJA

2,000.00

BANCOS

31,431.85

INVERSIONES TEMPORALES

391,668.59

EXIGIBLE

39,193.75

DOCUMENTOS POR COBRAR

1,400.00

CLIENTES

24,596.98

TARJETAS DE CREDITO

11,718.26

DEUDORES VARIOS

469.73

DEUDAS ANTICIPOS EMPLEADOS

983.78

ANTICIPO A PROVEEDORES

25.00

REALIZABLE

50,819.98

INVENTARIOS

50,819.98

PAGOS ANTICIPADOS

49,563.52

SEGUROS ANTICIPADOS

3,923.47

IMPUESTOS ANTICIPADOS

45,640.05

ACTIVO FIJO

613,314.24

INMOVILIZADO EN CURSO

3,930.84

TOTAL ACTIVO

1,181,922.77

PASIVO

187,736.85

OPERACIONAL

13,360.89

CUENTAS POR PAGAR AL PERSONAL

13.33

PROVEEDORES

4,511.97

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

5,803.47

ANTICIPO CLIENTES

3,032.12

IMPUESTOS Y CONTRIB. X PAGAR

14,980.65

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

16,427.34

IMPUESTO RETENIDO EN LA FUENTE &

2,341.81

IMPUESTO PAGADO A PROVEEDORES

-3,788.50

PARTICIPACIONES

13,630.33

SERVICIOS

13,630.33

FINANCIERO

36,744.60

PORCION CTE. DE PRESTAMOS A L.P.

35,333.52

INTERESES POR PAGAR

1,411.08

PROVISIONES

109,020.38

PROVISION PRESTACIONES SOCIALES

104,703.42

OTRAS PROVISIONES

4,316.96

PATRIMONIO

994,185.92

CAPITAL Y RESERVAS

434,046.19

RESULTADOS

560,139.73

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

1,181,922.77

BALNEARIOS DURAN
BALANCE DE RESULTADOS
Periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2007

INGRESOS			1,473,759.19
VENTAS			
		1,473,759.19	
VENTAS BALNEARIOS	689,165.86		
VENTAS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	486,361.23		
VENTAS DE HOSPEDAJE Y	298,232.10		
COSTOS			256,385.97
COSTOS OPERACIONALES		256,385.97	
COSTO BALNEARIOS	18,351.38		
COSTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	186,109.28		
COSTO DE HOSPEDAJE Y RECREACIONES	51,925.31		
COSTOS DIRECTOS			463,573.49
BALNEARIOS		159,903.99	
SUELDOS Y COMPLEMENTOS DIRECTOS	71,880.20		
GASTOS GENERALES DE EXPLOTACION	88,023.79		
ALIMENTOS Y BEBIDAS		167,617.89	
SUELDOS Y COMPLEMENTOS DIRECTOS	103,546.78		
GASTOS GENERALES DE EXPLOTACION	64,071.11		
HOSPEDAJE Y RECREACION		83,928.02	
SUELDOS Y COMPLEMENTOS DIRECTOS	24,921.75		
GASTOS GENERALES DE EXPLOTACION	59,006.27		
GENERAL		52,123.59	
SUELDOS Y COMPLEMENTOS DIRECTOS	31,277.08		
GASTOS GENERALES DE EXPLOTACION	20,846.51		
COSTO DE VENTAS			719,959.46
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS			753,799.73
GASTOS OPERACIONALES			219,442.03
GASTOS DE VENTA		107,664.55	
SUELDOS Y COMPLEMENTOS DIRECTOS	43,888.46		
GASTOS GENERALES DE VENTAS	63,776.09		
GASTOS DE ADMINISTRACION		111,777.48	
SUELDOS Y COMPLEMENTOS DIRECTOS	53,042.66		
GASTOS GENERALES DE	58,734.82		
UTILIDAD OPERACIONAL			534,357.70
INGRESOS NO OPERACIONALES		34,983.27	
OTROS INGRESOS	34,983.27		
(-) COSTOS NO OPERACIONALES		9,201.24	
GASTOS FINANCIEROS	9,201.24		
UTILIDAD DEL EJERCICIO			560,139.73