



INFORME
ADMINISTRATIVO

INFORME DE LABORES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL
2011, QUE LA ADMINISTRACION DE BALNEARIOS DURAN S.A. PRESENTA A LA
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Señores accionistas:

Con el objetivo de dar cumplimiento al mandato de la Ley de Compañías y al estatuto de la empresa, ponemos a vuestra consideración el presente informe que resume los asuntos más importantes dentro de las actividades normales de Balnearios Durán S. A., durante el período 2011; hechos que inciden en los resultados económicos del período y que afianzan la marca comercial Hostería Durán dentro del mercado turístico y de servicios complementarios en la ciudad y el país.

A pesar de los graves problemas que ha tenido que afrontar especialmente en el último año el Gobierno Central, por parte de una oposición cada vez más organizada, empeñada en desacreditar sus políticas y acciones de todo tipo dentro y fuera del país, y de su casi nulo aporte para incentivar a las fuerzas productivas, que más bien han sido castigadas con el incremento de nuevos impuestos, nuestra empresa ha podido desarrollar sus actividades con éxito y relativa tranquilidad. Uno de los pocos sectores que ha recibido apoyo del estado, ha sido el sector Turístico que se ha visto favorecido de diferentes maneras: con la política de los feriados forzosos; la presencia del Ministerio de Turismo y de los Gobiernos sectoriales en ferias nacionales e internacionales; y, la coyuntura de la gran publicidad del destino Ecuador y particularmente de nuestra hermosa ciudad de Cuenca, reconocida como el sitio ideal para vivir el retiro de los adultos mayores. Todas estas razones han logrado que cada vez aumente el número de extranjeros visitando nuestra ciudad y disfrutando de sus servicios, así como ha existido también una mayor movilización turística interna.

Gracias a las acertadas políticas trazadas por el Directorio y observadas fielmente por los administradores de la empresa, entre ellas el máximo aprovechamiento de la tecnología moderna, especialmente las redes sociales y otras facilidades dentro del campo del comercio electrónico y, a la utilización a bajo costo de todos los medios de difusión disponibles, ha sido posible que en el 2011 sean debidamente promocionados los excelentes servicios que ofrece nuestra empresa, en todas sus áreas de actividad, bajo su nombre comercial registrado "Hostería Durán" La Hostería de las aguas termales, consolidando el constante crecimiento en sus ventas y utilidades.

Luego de un largo período de espera por la inseguridad que existía en torno a la Ley del Agua o Ley de Recursos Hídricos, que inicialmente estaba redactada para

regular la distribución de este recurso, afectando directamente a las empresas privadas que lo utilizaban para su actividad productiva, al suspenderse en la Asamblea el tratamiento de esta ley, el Directorio decidió retomar el proyecto de construcción de un nuevo centro termal en el terreno junto a El Riñón, decisión acogida y aprobada por la Junta General de Accionistas reunida el 8 de marzo de 2009, en base a un anteproyecto del Arq. Javier Durán Aguilar. Los planos definitivos del proyecto ya aprobados por la autoridad municipal estaban a punto de vencer, luego de actualizar los permisos correspondientes, en el mes de febrero del 2011 se iniciaron los trabajos en el terreno frente a El Riñón, para habilitar el parqueadero, antes de iniciar la construcción del nuevo centro termal, que se inició en el mes de abril, bajo la dirección técnica del Arq. Durán, mediante contrato de administración de la obra, suscrito ante Notario.

La supervisión permanente de la calidad de materiales, sus precios y la correcta ejecución de los trabajos de parte de la empresa la ha desempeñado el Ing. Diego Tobar, en directa relación con la gerencia. El control económico lo ha llevado la Sra. Cristina Cevallos Auxiliar Contable, bajo supervisión de la Contadora General. La construcción se inició conforme al contrato, con un anticipo de \$ 30.000,00 y cada fin de mes se presentan las correspondientes planillas y facturas cuyo valor se repone de acuerdo al monto utilizado. Las facturas de honorarios por dirección técnica y alquiler de maquinaria son emitidas a nombre de Balnearios Durán S.A.; las compras de materiales de construcción, la contratación de la mano de obra, los pagos y la responsabilidad legal ante los trabajadores corresponden directamente a la compañía constructora y, las planillas de pago, se incluyen y entregan en la empresa mensualmente, debidamente firmadas, anexas a la factura por reembolso de gastos. Tanto el Comisario como los Auditores Externos han sido consultados al presentarse alguna duda; en sus visitas ellos han controlado que la contabilización sea correcta y se la realice de la manera más conveniente para los intereses de la empresa, es decir se aprovecha el valor total del IVA pagado en cada reembolso mensual de gastos. La inversión realizada hasta el cierre del ejercicio asciende a \$ 316.474,45, en la que se incluye la construcción del parqueadero construido en aproximadamente 2.700 m² para atender a los clientes tanto del Balneario El Riñón como a los del centro termal.

Conjuntamente con el Directorio se consideró que no era necesario recurrir a préstamo bancario alguno para realizar las obras y, gracias a la excelente liquidez de nuestro negocio, hemos podido efectuar los desembolsos para la construcción, evitando el pago de intereses. Se ha realizado también inversiones en varias instituciones financieras, dentro de los mejores términos del mercado, con las que podremos atender las obligaciones de la empresa por el ejercicio 2011, con sus accionistas, empleados y el fisco. La obra total se encuentra bastante avanzada y si el clima lo permite, será inaugurada, con su importante presencia, el 12 de abril, con motivo de las fiestas de fundación de la ciudad. La intención del Directorio y su mayor preocupación fue la de terminarla antes de esta Junta General, pero

lastimosamente a pesar de todo el esfuerzo, el mal tiempo y ciertas obras adicionales que se consideró indispensable incorporarlas para que el centro termal sea más funcional y productivo, demoraron su puesta en marcha e incrementaron su costo.

Paralelamente se han dado pasos importantes para la promoción de las nuevas instalaciones, con una campaña de expectativa que se está realizando en diversos medios radiales y escritos. Se ha trabajado también en la adquisición del mobiliario apropiado y del equipamiento básico, al mismo tiempo que se tiene estructurado su funcionamiento y organización. El trabajo más importante y arduo ha sido el estudiar por mucho tiempo una serie de diferentes estrategias para lograr que el agua termal abastezca al nuevo proyecto y que además, las otras instalaciones recreativas de la empresa, mantengan una buena temperatura. Creemos que este es un gran logro en el que se ha trabajado durante mucho tiempo, lo que nos permite asegurar el éxito de este proyecto.

Como los señores accionistas conocen en el 2011 la compañía fue cumpliendo uno a uno los pasos programados para este año de transición a las normas contables NIIF, que deberá adoptar la empresa en el año 2012; entre estos, se dio por varias ocasiones capacitación especializada a las personas que debían involucrarse en el proceso de adopción del nuevo sistema contable; se entregó oportunamente el cronograma de implementación de la norma contable a la autoridad respectiva y; se cumplió también con la obligación de obtener un avalúo actualizado de los Activos Fijos de la compañía, que lo realizó el Ing. Rolando Sarmiento.

La empresa contrató al Ing. Amado Mosquera para que realice la auditoría ambiental que el Municipio exige se realice cada dos años, en base al Estudio de Impacto Ambiental, aprobado por la Comisión de Gestión Ambiental (C.G.A.). Con esta auditoría, luego de complicados trámites burocráticos impuestos por las nuevas autoridades municipales, se pudo obtener el CUF, Certificado Único de Funcionamiento; además se obtuvo un nuevo plazo de 6 meses para la conexión de las aguas termales de El Riñón con las de las piscinas de Balnearios y Hostería, separándolas de las aguas negras, mediante la construcción de canales subterráneos, para enviar las primeras a la quebrada y las otras al alcantarillado. Esta obra deberá ser realizada por la próxima administración.

En el período de este informe, más que en ningún otro, ha sido posible observar que el esfuerzo de la administración bajo el apoyo y seguimiento constante del Directorio, para la adecuada utilización de los recursos y las nuevas estrategias utilizadas para la promoción de los servicios, han sido fructíferos, pues todas las áreas del negocio muestran un notable crecimiento. Esto, sumado al control permanente de los gastos; las buenas prácticas de ahorro de energía eléctrica y agua, que se recomienda observar en diferentes sitios especialmente en habitaciones; y la instalación de paneles solares en el Balneario, para precalentar

el agua de las duchas, ahorrando el gas, han incidido en los excelentes resultados obtenidos.

Se ha realizado un permanente mantenimiento de las diferentes áreas y se han efectuado trabajos menores especialmente en El Riñón, aumentando el número de duchas y vestidores, para atender mejor la demanda de nuestros usuarios.

Se han efectuado algunas adquisiciones importantes en el ejercicio 2011, entre las que vale la pena mencionar la compra de un nuevo cuarto frío, muy moderno que consume poca energía, a la firma Rojas Cepero Hnos. de la ciudad de Quito en la suma de \$ 7.450,32, que ha dado un excelente resultado. La adquisición de una nueva base de datos SQL a la empresa Giga System, por cuanto con motivo de la aplicación de las NIIF será preciso acoplar los requerimientos y exigencias del nuevo sistema contable a una base aprobada por el SRI, que únicamente acepta cuatro o cinco plataformas, entre ellas la SQL, que con el asesoramiento del Directorio se negoció en un precio muy especial con el proveedor, considerando que el sistema que estaba en uso fue comprado apenas hace tres años, a fines del 2008, y que la base SQL SERVER 2005 servirá para que en cualquier momento se pueda utilizar nuevamente facturas auto-impresas, como las que se usaban a inicios del 2011; la adquisición se la hizo en el mes de octubre, dentro de las siguientes condiciones : \$ 5.000,00 en efectivo y \$ 2.000 en canje, que hasta la presente fecha no ha sido utilizado, pues el proveedor reside en Quito; para tratar de controlar el uso del gas para las duchas en el Balneario, cuyo consumo crecía constantemente al igual que su precio, el Directorio solicitó buscar alternativas, luego de comprobar por un período de más de dos meses el funcionamiento de unos paneles solares y tanques especiales que fueron instalados como prueba, encargando al Sr. Manuel Márquez realizar por escrito el control estadístico del uso del gas antes y después de la instalación, se pudo comprobar que el consumo bajó en un 40%, por lo cual se adquirió el sistema antes mencionado con todos sus componentes en \$ 6.190,00, al Ing. Juan Vázquez, técnico hidrosanitario.

Nos es grato informar que por segundo año consecutivo nuestra empresa Balnearios Durán S. A. se hizo acreedora al Premio EKOS PYMES, que reconoce la excelencia administrativa, usando una metodología que permite identificar a las empresas más eficientes en el ámbito financiero, dentro de las pequeñas y medianas compañías, en las diferentes ramas de actividad. En este año se recibió la invitación para cuatro personas, con tarjetas y pases especiales, sin costo alguno, a la ceremonia de premiación que se realizaría en el Swissotel, a la que concurrieron Presidente, Gerente y los señores Marcelo Barros y Diego Tobar, sin conocer todavía que nuevamente se había logrado obtener el primer puesto en la categoría hotelería, por lo cual fue doblemente satisfactorio recibir el galardón. Este nuevo premio, por decisión del Directorio, fue compartido con todos los empleados y colaboradores de la empresa mediante una cena en la que se tomó una foto de todo el plantel, copia de la cual se entregó como recuerdo a cada uno de

ellos. Durante la ceremonia se destacó el agradecimiento de los accionistas y Directores por su fidelidad y excelente trabajo. Se aprovechó la ocasión para agradecer y celebrar con los empleados el haber alcanzado en el mes de agosto, el record de ventas en la historia de la compañía, pues se vendió \$ 255.832,20, libres de impuestos.

Un acontecimiento penoso que no tiene precedentes en la empresa, ocurrió el día lunes 7 de noviembre, luego del largo feriado, en horas del medio día, cuando en forma sorpresiva y abrupta irrumpieron dos personas desconocidas, con armas de fuego en las oficinas de contabilidad, amedrentaron a los empleados y los encerraron en la oficina de gerencia y se apoderaron de \$ 12.510,98, gracias a que se hizo un depósito de los valores facturados durante los primeros 3 días del feriado, 2, 3 y 4 de noviembre, y a que la mayor parte del monto de los días 5 y 6 de noviembre estaba ya en la caja fuerte y los asaltantes se llevaron únicamente el dinero que se encontraba contando la señora Cajera para armar los paquetes de 100 billetes de cada denominación, fruto de las ventas de un día, en 2 de los puntos de venta. A raíz de este doloroso suceso que realmente impactó a todos, se han tomado varias medidas adicionales de seguridad y se están usando ciertas estrategias para despistar inclusive internamente sobre el manejo del dinero. Se hicieron las denuncias correspondientes en forma inmediata, ante la Compañía de Seguros, la Fiscalía y la Policía Judicial y además se recurrió a investigadores de élite que se encontraban en Cuenca para frenar la inseguridad, sin resultados positivos. No se pudo identificar a los maleantes en las fotos que estas dependencias presentaron a los empleados.

Luego de efectuadas las auditorías correspondientes por parte de la empresa de Seguros que realizó un minucioso trabajo para comprobar exactamente y con documentos la suma sustraída, con fecha enero 26 del 2012 la compañía de seguros procedió a liquidar el reclamo presentado, mediante cheque del Banco del Pichincha No. 1108015 por la suma de \$ 11.070,74, es decir restando el deducible del 10% que existe ante cualquier reclamo o sea \$ 1.251,09 y un impuesto llamado "R.A.S.A." que asciende a \$ 189,15.

Consideramos importante destacar que el 2011 ha sido un período muy productivo e importante, se han superado las ventas mensuales durante todo el año en relación con el 2010 y, considerando que se incrementó únicamente el precio de las piscinas de los tres balnearios en apenas el 10%, es altamente satisfactorio informar sobre los resultados obtenidos, que están más allá del Presupuesto y de las expectativas de la administración. Los ingresos operacionales totales del 2011 crecieron en el 16,87%, pues llegaron a la suma de \$ 1'908.982,93, mientras que en el 2010 estas alcanzaron a \$ 1'633.434,69. Las ventas de Balnearios se incrementaron en el 15,85%, fueron de \$ 938.612,86 en el 2011 mientras que en el 2010 fueron de \$ 810.180,19. Las ventas de Alimentos y Bebidas alcanzaron a \$ 585.483,75 en el 2011, en el 2010 llegaron a \$ 506.691,22, un incremento del

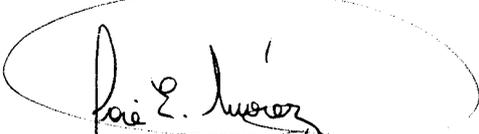
15,5%. En Hospedaje y Recreaciones las ventas tuvieron un crecimiento muy importante del 21,58%, llegaron a \$ 384.886,32 en el 2011, en el 2010 fueron de \$ 316.563,28. En Otros Ingresos existe una mínima diferencia en menos, de apenas \$ 44,67, por cuanto los intereses ganados en inversiones fueron ligeramente menores, debido a que en el 2011 se invirtió en la construcción del centro termal y el parqueadero, la suma de \$ 316.474,45, este valor consta en el Estado de Situación (Balance General) dentro del rubro Inmovilizado en Curso. La Utilidad del Ejercicio pasó de \$ 530.851,38 en el 2010 a \$ 672.166,69 en el 2011, es decir existe un crecimiento en la utilidad del ejercicio del 26,62, en el presente año en relación al período 2010.

En el período 2011 las deducciones por incapacidad ascienden a \$ 42.853,59 monto en el que están incluidos los sueldos de la gerente de la empresa y de los dos empleados con esta condición, que tiene la compañía; las deducciones por incremento neto de empleados son de \$ 5.025,60; los gastos no deducibles llegan a \$ 121,08; la utilidad de \$ 672.166,69 representa el 35,21% en relación a las ventas y el 34,82% en relación a los ingresos totales, (incluidos intereses e ingresos varios). La participación de los empleados en la Utilidad es de \$ 100.825,00. El Impuesto a la renta que debemos pagar en este año por los resultados obtenidos es de \$ 125.660,06, luego de esto, la Utilidad Líquida del período a su disposición señores accionistas asciende a la suma de \$ 445.681,63, que de así disponerlo la Junta General reunida hoy, será entregada como dividendo.

Conjuntamente con los señores miembros del Directorio, queremos reiterar nuestro agradecimiento a todos los fieles y sacrificados trabajadores de Balnearios Durán S. A., que día a día se esfuerzan para mantener a la empresa como una de las más prestigiosas e importantes de la ciudad.

Estimados señores accionistas, es nuestro deber presentar a todos ustedes, a nombre del Directorio y en el nuestro, el más profundo reconocimiento por haber puesto en nuestras manos su confianza y habernos permitido participar en la administración de esta importante y gran empresa de la que todos nos sentimos orgullosos, depositando en nosotros su fe y esperanza que esperamos no haberla defraudado.

Gracias.

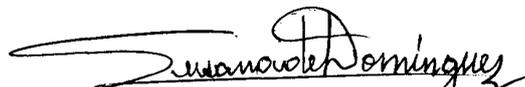


José E. Suárez Samaniego

Presidente



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
INDEPENDENCIA DE CUENCA



Susana Durán de Domínguez

Gerente General

21 MAR 2012

Angela Mora Dueñas