

**INFORME DE LABORES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ECONOMICO 2002 QUE PRESENTAN A LA JUNTA GENERAL  
ORDINARIA DE ACCIONISTAS EL PRESIDENTE Y EL GERENTE  
DE "BALNEARIOS DURAN S.A."**

Señores Accionistas:

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley y en los estatutos de la Compañía, nos permitimos poner a vuestra consideración el informe de las labores realizadas así como los resultados económicos obtenidos en la empresa, durante el ejercicio económico correspondiente al año 2002.

**INTRODUCCION.-**

En el año 2002 una serie de acontecimientos internos impidieron que la reactivación del aparato productivo del Ecuador que se dio durante el 2001 continúe y se produjo mas bien un estancamiento del crecimiento de la economía, especialmente por la incertidumbre que causa todo período eleccionario y los constantes paros de amplios sectores productivos y sociales.

Para superar estos inconvenientes, el Directorio y esta administración se empeñaron en encontrar nuevas alternativas de ingresos que permitieran mantener el normal crecimiento de la empresa, alcanzar las metas fijadas y superarlas.

**INFORME ADMINISTRATIVO.-**

Pese a los esfuerzos realizados para cumplir con una serie de exigencias de todo tipo por parte de las autoridades Municipales, la obtención de la Licencia Urbanística para la construcción de las nuevas habitaciones fue forzosamente dilatada y finalmente culminó, permitiéndonos dar inicio a los trabajos, a la fecha de elaboración de este informe.

Por el respeto que se merecen ustedes señores accionistas, nos permitimos explicar brevemente los motivos de este retraso.

En este período, tanto el Directorio de la empresa como los administradores nos hemos empeñado principalmente en subsanar los problemas de años anteriores, que se presentaron durante la tramitación, tales como una afectación Municipal del año 1989 a buena parte de los terrenos de la compañía declarados como "Area Comunal Turística" y la declaratoria de calle pública a nuestra vía interna, sobre la que no existía resolución ni trámite alguno por parte del Municipio o de la empresa. En este año se han realizado constantes gestiones personales con visitas y oficios al Sr. Alcalde, Sr. Síndico Municipal, Señores Concejales entre otras y se contrató los servicios de un abogado para canalizar legalmente el trámite respectivo. A la fecha de elaboración de este informe, con mucha satisfacción debemos informar, que según resolución de consejo en reunión del 5 de Febrero del año 2003 enviada al señor Procurador Síndico Municipal resolvió: "recomendar que, en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Cabecera



Cantonal de Baños, que esta formulándose actualmente, se respete la infraestructura existente en los referidos Balnearios Durán”.

Se encontró también que en el año 1984 se constituyó una segunda hipoteca de las propiedades de la empresa a favor del Banco del Azuay, cerrado desde hace varios años, la que este año finalmente fue levantada luego de superar varios trámites ante las autoridades competentes. Finalmente, el reordenamiento de la Parroquia y del Catastro Rural del Municipio de Cuenca incidieron en la demora del proyecto.

Reuniones mensuales del Directorio permitieron dar un seguimiento correcto de este proceso.

Todos estos inconvenientes han sido superados paulatinamente y se cuenta ya con los permisos respectivos para cumplir con este ambicioso proyecto, fundamental para el desarrollo de la empresa.

Cumpliendo la resolución de la Junta General de Accionistas del mes de marzo del 2002, se procedió a realizar el aumento de capital y la correspondiente reforma a los Estatutos de la empresa, trámite que culminó el 14 de junio del 2002 fecha de la escritura respectiva, inscrita en el Registro Mercantil el 2 de agosto de dicho año, cuyo cuadro definitivo aprobado por la Superintendencia de Compañías, consta en el Anexo 1 del presente Informe.

Se procedió, según resolución de la Junta, a designar a la firma Cárdenas & Asociados como Auditores Externos de la Compañía, por así obligarnos la Ley vigente que fijaba en USD. 500.000 el monto de Activos para tal contratación, la que posteriormente cambió y fijó en USD. 1'000.000 dicho monto, por lo cual se dejó sin efecto la contratación, lo que representó un significativo ahorro para la empresa.

Consideramos digno de resaltarse en este informe que las metas económicas previstas para el período 2002 fueron superadas, y que se cumplieron con todas las exigencias legales, tributarias y laborales que una correcta administración exige.

Los factores externos que pudieron haber puesto trabas e inconvenientes al crecimiento y desarrollo de la empresa y a alcanzar las metas que nos impusimos, fueron superados con la toma de medidas en el momento adecuado.

En busca de mejorar permanentemente el servicio y por ende la satisfacción de nuestros clientes, se ampliaron los horarios de atención en los balnearios, fuente principal de ingresos, sin tener que incrementar el personal, ya que se optimizó al máximo el recurso humano, factor fundamental para el desarrollo de la empresa.

A pesar de la fuerte competencia, por la incorporación al mercado de varios locales para recepciones, el prestigio logrado en la realización de eventos sociales y programas especiales ha permitido superar las ventas en estos rubros en relación al año anterior. En los eventos realizados por la empresa, siempre la oferta ha quejado corta ante la demanda.

Se optimizó la operatividad de los puntos de venta con la implantación de un sistema cerrado de cómputo y la adquisición de impresoras especiales exigidas por el SRI para

la emisión de notas de venta, lo que nos permitió bajar los altos costos de papelería que significaba la facturación en documentos impresos, a la vez que se agilitó la atención al público en las boleterías; trabajo en el que es digno de destacar el apoyo profesional e incondicional del área de sistemas.

En el presente ejercicio se realizó un estudio actuarial para jubilación patronal, que fue analizado por el Directorio, que decidió se inicie una reserva para este objetivo que nos permitirá atender las prestaciones que se presentaren.

El ornato, mantenimiento, renovación y equipamiento de las distintas áreas, nos permite mantenernos como un referente frente a los demás establecimientos hoteleros y recreativos de la región. Considerando estos aspectos, el prestigio de Hostería Durán, su operatividad administrativa y, muy especialmente, las necesidades de nuestros clientes del mercado local, nacional e internacional, consideramos que es hora de dar en el presente año un gran paso con la implementación de un S P A, mencionado ya en el Informe del año anterior, proyecto que se encuentra en su fase de estudio y planificación.

De esta manera a criterio de los administradores, finalizamos el período exitosamente, con una empresa organizada, bien estructurada y eficiente, para el desenvolvimiento normal de sus actividades; apegada a la Ley, con sus obligaciones fiscales y laborales completamente transparentes.

#### **INFORME FINANCIERO.-**

Según el Balance General al 31 de diciembre del año 2002 (Anexo 2) aplicado de acuerdo a las leyes y normas contables actuales, BALNEARIOS DURAN S.A. posee un Activo Total de USD 700.995,72. En cuanto al Pasivo, la empresa no tiene sino las obligaciones corrientes, resultantes del ejercicio, es decir Utilidades de Trabajadores e Impuesto a la Renta.

Debemos resaltar el incremento porcentual comparativo con el año anterior, tanto en las ventas: 24,98% como en las utilidades: 23,98%, reflejadas en el resultado final.

De los Balances que reposan en sus manos se desprende el crecimiento sostenido de las ventas en cada área de ingresos, y el correspondiente aumento en los costos, por la naturaleza de cada uno, pero en forma porcentual, estos no representan un factor negativo, porque a mayores ventas mayores son los costos.

Se han mantenido las inversiones financieras en el PRODUBANCO, con una rentabilidad promedio del 4%, según consta en el balance.

Vale la pena destacar que durante el año 2002 el ingreso de usuarios de Balnearios alcanzó un promedio mensual de 26.458 personas, contra el promedio mensual de 23.861 del año 2001.

En cuanto a la ocupación hotelera esta rebasó las expectativas, pues en el estudio de factibilidad para la ampliación de la capacidad hotelera se habló de un 35% de ocupación al igual que en el presupuesto y, en el período 2002 satisfactoriamente,



alcanzamos una ocupación del 43%; pese a que tuvimos que desechar varias solicitudes para grupos de requerían un mayor número de habitaciones.

Por lo antes expuesto, señores accionistas, consideramos que los resultados obtenidos en el presente ejercicio son altamente satisfactorios para esta administración y esperamos que lo sean también para ustedes.

#### **RECOMENDACIONES.-**

De la manera más comedida, a nombre del Directorio y considerando la situación actual de la empresa así como la proyectada para el próximo año, nos permitimos hacer a la Junta las siguientes recomendaciones:

- a) Que partiendo de la utilidad del ejercicio económico del año 2002, luego del reparto del 15% a los empleados, se destine los valores respectivos, de acuerdo a la ley, para el pago del Impuesto a la Renta y la Reserva Legal.
- b) Que en el presente año, de acuerdo a las recomendación a la Junta en el año anterior, se destine para el reparto de dividendos a los señores accionistas, un valor similar al entregado en el período 2001, es decir la suma de USD 170.937,52 y el saldo USD 19.806,27 se destine a Reserva Facultativa.

#### **AGRADECIMIENTO.-**

Al finalizar este período económico al frente de la empresa, no nos queda más que agradecer a ustedes señores accionistas por la confianza depositada en nosotros, la que estamos seguros no la hemos defraudado, así como su respaldo y comprensión a las acciones tomadas, basadas siempre en el cumplimiento de la Ley y los Estatutos Sociales, tendientes al progreso de la empresa.

Nuestro agradecimiento especial a los señores Directores y al señor Comisario por el esfuerzo desplegado y su amplia colaboración a lo largo de este ejercicio económico.

No podemos finalizar el presente Informe sin antes expresar nuestro especial agradecimiento al personal administrativo y operativo de BALNEARIOS DURAN S.A., sin cuyo valioso aporte no hubiera sido posible culminar tan positivamente las actividades del período 2002.

Atentamente,

  
Arq. Marco Durán D.  
Presidente

  
Jimmy Rosero Morales  
Gerente

