

INFORME DE LABORES 2009

Quito, 22 de Marzo de 2010

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2009 de la administración de Brisas del Mar S.A.

Como ustedes conocen, en el año 2009 se regularizó la Administración de la compañía con los nombramientos del Ing. Marcelo Rovayo como Presidente del Directorio y de mi persona como Gerente General de la misma.

En estas condiciones presento a continuación un resumen de las principales actividades desarrolladas por esta administración durante este año de gestión, las cuales fueron informadas permanentemente en las diversas reuniones de Directorio.

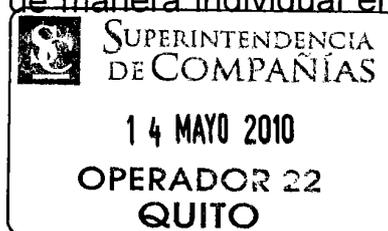
1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.1.- FINANCIERO CONTABLE

El aspecto contable durante el período 2009 se ha desarrollado con toda normalidad, pues las implementaciones realizadas en los años anteriores y las que se siguen haciendo de acuerdo a las necesidades de la Empresa se encuentran funcionando a cabalidad y son de gran ayuda para contar con datos confiables y a tiempo.

La estabilidad del personal, el conocimiento que han adquirido sobre el funcionamiento de la Empresa y la correcta utilización del sistema contable adaptado a las necesidades de la misma en lo que se refiere a facturación, cobranzas y contabilidad, nos han permitido lograr que la contabilidad se encuentre al día, al igual que todas las obligaciones tributarias y fiscales de la empresa.

Es una realidad conocer plenamente y de inmediato saldos deudores o acreedores de la empresa, inclusive de manera individual en el caso de los condóminos.



Durante el año 2009 se logró mantener permanentemente una liquidez razonable para atender oportunamente las obligaciones tanto con el personal como con los proveedores, gracias a los incrementos adecuados en las alícuotas realizados desde Enero 2009 y un ajuste en los plazos de las cuentas por cobrar a los condóminos, con el corte de agua a los morosos. El **pago mensual** a la mayoría de personal de sus fondos de reserva, ha restado un poco la liquidez que no será determinante en general.

Se adjunta el Balance General y el Estado de Resultados en donde podemos apreciar que existe una **utilidad acorde con la realidad** de la empresa lograda en gran parte por la optimización de los recursos con los que contamos porque es conocido que la Empresa no se maneja por un afán de lucro.

Me permito **sugerir a la Junta de Accionistas** salvo su mejor criterio, que de las utilidades del ejercicio, una vez deducidos el porcentaje de participación de los empleados (15%) y pagos de impuesto a la renta (25%), el remanente sirva para terminar las **adecuaciones a la Casa Administrativa de Same** que consistirían básicamente en dotar de pequeñas bodegas y taller de mantenimiento para el personal de esta área, y el remanente que sirva para **la implementación de un pequeño vivero** para la Empresa que serviría para vender a los condominios que necesitan renovar sus jardines.

1.2.-PERSONAL

Tanto en Quito para la parte administrativa, como en Same para la parte Operativa contamos con el personal estrictamente necesario para el desarrollo de las actividades que significan administrar en la actualidad a 504 condóminos de Casablanca y 32 condóminos en Tonsupa.

En Quito disponemos del siguiente personal en el área administrativa de Quito: 1 Contador general, 1 auxiliar contable, 1 encargado de facturación, 1 encargado de cobranzas, 1 secretaria y 1 mensajero.

Todo el personal cumple a cabalidad con las labores a cada uno encomendadas, estando esta Gerencia satisfecha con los rendimientos y estabilidad obtenidos en esta área básica de la Empresa.

En Same, en la actualidad se cuenta con un Jefe Operativo y un Asistente Administrativo, quienes tienen bajo su responsabilidad tanto el aspecto Operativo como el de Seguridad. Adicionalmente se dispone de 1 secretaria, 1 bodeguero, 3 supervisores de conserjes, 1 supervisor de jardineros, 4

personas para mantenimientos varios y los necesarios conserjes y jardineros piscineros, lo que da un **total general de 137 personas** laborando en la empresa.

1.3 CONSULTAS LABORALES

Durante el mes de Mayo del 2009 se tuvo que presentar al Ministerio de Relaciones Laborales de Esmeraldas una serie de 14 documentos que demostraban que la Empresa cumple con todos los requisitos sobre todo de pagos de salarios, aportes al IESS, bonificaciones, vacaciones, etc. Tan solo no disponíamos del Reglamento Interno de Trabajo y del Reglamento de Salud y Seguridad. Este control lo están realizando de manera permanente con los denominados "**Inspectores Verificadores**"

El **Reglamento Interno de Trabajo** fue preparado con la ayuda de un Abogado de Esmeraldas y finalmente y luego de gestionarse prácticamente durante todo el año, fue aprobado en Guayaquil, por lo que contamos con este instrumento que regula sobre todo el aspecto de sanciones a los trabajadores incumplidos, lo que redundará en beneficio de todos. Se tuvieron pequeños reclamos de los trabajadores a quienes se les indicó que cualquier reclamo en este sentido lo deben hacer al Ministerio que es el organismo que nos obligó a hacerlo.

Igualmente el **Reglamento de Salud y Seguridad** está en trámite en Quito y esperamos contar con este requisito en los próximos meses y regular definitivamente todos estos aspectos.

1.4 CONSULTA COBRO DEL IVA

Al ser Brisas del Mar una empresa eminentemente de servicios, siempre se tuvo la duda de que si debemos o no cobrar IVA por los servicios que prestamos a los condominios, especialmente en lo relacionado a las cuotas por administración de condominios.

Se realizaron varias consultas con Abogados especializados en el tema tributario, y se concluyó que **SI** debemos cobrar el IVA vigente por estos servicios. Esto redundará en beneficio directo de la empresa pues podremos cruzar con el IVA que pagamos por compras, que lo hemos venido considerando como gasto de la empresa durante todos estos años. Este cobro se empezará a aplicar en el 2010.

2.- GESTIONES PERMANENTES

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CASABLANCA

Sigue siendo un aliado estratégico para el desempeño de algunas actividades importante dentro de Casablanca como son la administración de los sistemas de agua y alcantarillado, aunque cada vez hay más problemas que los describiré más adelante. De todas formas prestamos nuestro contingente para que la APC sea el ente que regule las actividades de Casablanca para lo cual hemos fortalecido la relación tanto con el ex Presidente, Raúl Hurtado; como con el actual Guillermo Granda.

2.1 PROBLEMÁTICA DEL AGUA

Sigue siendo el problema más complicado que tiene Casablanca y cada vez se traba más. A la reiterada falta de agua de la EAPA, que es más insuficiente en toda la Provincia, se tuvo que añadir la prolongada sequía que azotó al país, lo que impidió que el agua de La Cumbia llegue en cantidad suficiente. Ventajosamente y luego de varios intentos se pudo conseguir que casi todos los condominios dispongan de cisternas de reserva que ayudaron eficazmente en los feriados en que se tuvo que racionar el agua.

Durante el año 2009 de los **110.000 m³** recibidos para entregar a los condominios administrados por Brisas del Mar, se tuvo una provisión de EAPA del 20% siendo el **80%** restante provisto por La Cumbia.

A la fecha y por encargo de la APC, Brisas del Mar continúa con la operación, mantenimiento y administración de todos los sistemas de agua que dispone actualmente, es decir de la EAPA y de la APC (La Cumbia). Esta operación nos permite que podamos recaudar gran parte de las cuotas que por servicios prestamos pues estamos **en facultad de suspender el servicio a los morosos**, lo cual no podemos lastimosamente aplicarlo con algunos clientes ubicados en el sector de La Alameda en donde administramos los condominios pero no tenemos la administración del agua por lo que no podemos suspender este servicio que es provisto por ASERCON.

Igualmente hay que señalar que el racionamiento de agua durante los festivos resulta muy fastidioso para los condóminos, algunos de los cuales se han pronunciado en el sentido de tener agua **a cualquier costo**.

Debemos pensar que en un futuro cercano, el agua que reciba Casablanca provenga bien sea de pozos profundos o del río Súa (que son las únicas

alternativas que quedan), deberá ser potabilizada para consumo humano. Tengo la certeza de que los condóminos están dispuestos a pagar un mayor valor por m³ pero si disponen de agua permanente.

2.2 PROBLEMÁTICA DEL ALCANTARILLADO

Este tema también ha sido complicado durante el año 2009, por los distintos problemas que se han presentado.

Uno de estos problemas se refiere a la fragilidad que tiene el sistema del alcantarillado sobre todo en la salida al mar conocido como **emisario submarino**, el mismo que debido a los embates de la naturaleza sufrió varias roturas permanentemente por los agujajes de los últimos meses del año.

A pesar de que Brisas del Mar realiza el mantenimiento permanente de todo el sistema incluido el "**emisario submarino**" y que durante el año se consiguió que las estaciones de bombeo cuenten con equipos generadores de emergencia, las reparaciones solo constituyen "**arreglos parches**" por la posición que tiene el inicio del emisario en la rompiente de las olas y la falta de anclaje apropiado al fondo del mar, razón por la cual se debe pensar en futuro muy cercano en un cambio de posición o en un anclaje adecuado en esta zona para evitar sus roturas.

Por otra parte durante todo el año 2009 se tuvo que soportar varias conexiones no autorizadas las mismas que tiene conocimiento pleno la APC sin haber logrado el pago de los derechos respectivos.

3.- VARIOS

3.1 GASTOS COMPARTIDOS

Los reclamos de la APC al señor Ortega, han derivado en la falta de contribución de la empresa ASERCON a los denominados "**gastos compartidos**" de Casablanca, razón por la cual a la fecha tan solo Brisas del Mar y los condominios Alcázar de Peñón y Manila comparten estos gastos. Esperamos que esta situación se solucione en un futuro próximo.

3.2 CASA ADMINISTRATIVA

Debo informar con mucha satisfacción que luego de más de 6 años en la Gerencia de la Empresa hemos podido concretar el viejo anhelo de contar con nuevas, amplias y confortables oficinas en Same, al igual que hemos rediseñado y dotado de la infraestructura necesaria los espacios destinados a bodegas lo cual redundará en ofrecer un mejor servicio a los condóminos.

3.3 NUEVOS CONDOMINIOS

Durante el año 2009 se incorporó a los condominios Atlantis (32) y Alcazaba de Aquarios (16) a nuestra administración.

Adicionalmente realizamos el control del personal de los condominios La Medina (10) y Paradisus (11) que estaban administrados directamente y cuentan con personal bajo dependencia laboral propia de los condominios.

Con estos datos, a la fecha la empresa administra de manera directa a 504 condóminos en Casablanca a más de los 21 condóminos de manera indirecta y 32 condóminos en Tonsupa.

3.4 OTROS

Definitivamente está implementado el ingreso vehicular por el portón de Casablanca con tarjetas y restricción para quienes no tienen. Esto ha dejado muy buenos resultados.

El 2009 se dotó de carnets al personal que labora en Brisas del Mar y a las empleadas que atienden los departamentos. Esto no se ha podido implementar con el personal de los otros departamentos por la falta de colaboración de las administradoras y los constructores quienes ven en este control un obstáculo y no una ayuda para la **seguridad** de todos.

Considero que se ha logrado finalmente la estabilización de la empresa y se puede pensar en nuevas alternativas para conseguir su crecimiento.

Finalmente dejo expresa constancia de que toda la gestión realizada no habría sido posible si no hubiese contado con el permanente respaldo y apoyo del Directorio. Mi sincero agradecimientos a los señores directores.

Muchas gracias.



Ing. Gonzalo Hidalgo
Gerente General

