

INFORME DE LABORES 2010

Quito, Marzo de 2011

Señores Accionistas:

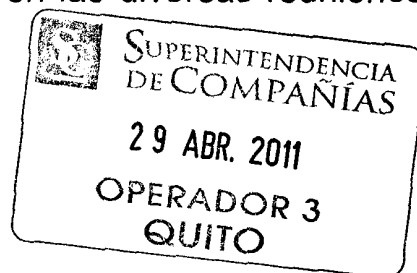
De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2010 de la administración de Brisas del Mar S.A.

La Administración de la Empresa es dirigida por el Ing. Marcelo Rovayo como Presidente del Directorio y 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, algunas de las cuales fueron informadas en las diversas reuniones de Directorio.

1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.1.- FINANCIERO CONTABLE



El aspecto contable continúa desarrollándose con toda normalidad, con las implementaciones al sistema contable que se siguen haciendo de acuerdo a las necesidades de la Empresa, lo que nos permite 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.

Durante este año 2010 se logró mantener 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 2010.

Lástimosamente durante el año 2010 la morosidad de ciertos condóminos aumentó notoriamente lo que nos llevó a ponernos en contacto con una empresa especializada en recuperación de cartera (la empresa COVINCO) quien a partir del 2011 empezará con esta gestión.

El **cobro mensual** de IVA implementado a la facturación desde Febrero del 2010, nos restó liquidez en un principio sin que haya sido determinante en general.

De acuerdo con la resolución de la Asamblea de Accionistas del año 2010, se presentó ante el SRI el reclamo para la devolución del pago en exceso del Impuesto a la Renta de los años 2007, 2008 y 2009 por un valor global de \$ 21.501,50 de lo cual mediante resolución del SRI aceptó una devolución mediante Nota de Crédito por un valor de \$ 19.457,32 que fue utilizada para cancelar impuestos de los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre del 2010

Por otra parte y como es de conocimiento público, las empresas bajo la supervisión de la Superintendencia de Compañías **deberán implementar las NIFF Normas Internaciones de Información Financiera** y en el caso de Brisas del Mar se lo tiene realizar a partir de Enero del 2012, siendo su periodo de transición el año 2011 en el mismo que se tiene que realizar y cumplir con todo el plan de implementación de NIFF indicado por la Superintendencia de Compañías en la resolución correspondiente. Se darán todos los pasos necesarios con este objeto.

Se adjunta el Balance General y el Estado de Resultados del año 2010 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 cubrir los pasivos por las obligaciones bancarias que mantenemos y que fueron generadas para la implementación de la planta de agua potable conjuntamente con La Cumbia.

1.2.-PERSONAL

Tanto en Quito para la parte administrativa, como en Same para la parte Operativa se cuenta 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, 1 asistente de bodega, 3 supervisores de conserjes, 1 supervisor de jardineros, 4 personas para mantenimientos varios y los necesarios conserjes y jardineros piscineros.

Tenemos un **total general de 135 personas** laborando en la empresa.

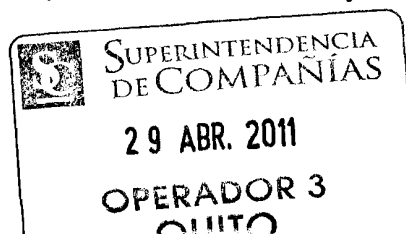
Durante el año 2010 se implementaron una serie de charlas a todo el personal relacionadas sobre todo a las funciones que tienen que cumplir para una mejor atención a los condóminos. Estas se desarrollaron en grupos de 10 personas con una duración de 5 horas cada grupo.

Para el año 2011 se espera desarrollar cursos para todo el personal aprovechando las facilidades y financiamiento que da el CNCF (Consejo Nacional de Capacitación y Formación)

Adicionalmente se envió al Jefe Operativo (Rubén García) a un curso de JEFE DE OPERACIONES DE SEGURIDAD PRIVADA con una duración de 120 horas.

Igualmente y con el fin de implementar en la empresa lo que determina el Ministerio de Relaciones Laborales sobre Salud y Seguridad Ocupacional, se envió al Asistente Operativo (Mauricio Soria) a un curso sobre Conceptos y Legislación sobre Seguridad y Salud en el Trabajo de una duración de 120 horas. Esto vendrá en beneficio directo de la empresa porque además estaremos cumpliendo con las regulaciones en este sentido.

El Reglamento de Salud y Seguridad sigue en trámite en Quito y esperamos contar con este requisito en los próximos meses y regular definitivamente todos estos aspectos.



Durante el año 2010 se ha tenido que afrontar 1 juicio laboral que demora su resolución hasta la fecha y hemos realizado varias terminaciones de contrato debido a las faltas cometidas por algunos trabajadores.

1.3.- SOCIETARIO

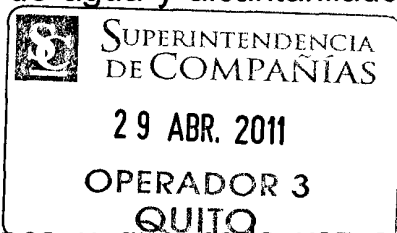
Como todos conocen, la empresa presenta una cuenta de **"aportes para futuras capitalizaciones"** desde hace más de 5 años, y que fue en su momento el soporte para el funcionamiento de la empresa, por lo que me permito sugerir que se tome una decisión en el sentido de **aumentar el capital de la empresa** con una parte de este aporte. El resto podría quedar bajo el mismo concepto hasta tomar cualquier otra decisión en un futuro cercano.

2.- GESTIONES PERMANENTES

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CASABLANCA

La relación con la APC podría decir que **NO** se ha fortalecido durante el año 2010 como ha sido siempre el deseo de Brisas del Mar. Pienso que es debido a la poca apertura de la Presidencia de la APC para compartir los objetivos comunes que buscamos para Casablanca. Tengo la impresión de que el Presidente de la APC ve un "obstáculo" en Brisas del Mar en lugar de un incondicional aliado estratégico como siempre lo hemos sido.

A pesar de lo anterior seguimos realizando un aporte importante dentro de Casablanca con la administración de los sistemas de agua y alcantarillado, con toda la problemática que esto implica.



2.1 PROBLEMÁTICA DEL AGUA

El problema más complicado que tiene Casablanca y ~~que cada vez se complica más~~, sigue siendo la dotación de agua.

A la reiterada falta de agua de la EAPA para toda la zona, se suma que cuando la misma existe, hay que remitirse a la denominada **"Junta de Aguas de Same -Tonchigue"** para que determinen la entrega de agua a Casablanca. Demás está indicar que esta Junta la manejan personas allegadas al grupo opositor a la APC y que además la APC la ignora o minimiza su acción.

La falta de agua ha sido suplida una vez más con la ayuda de La Cumbia quien durante el año 2010 de los **90.000 m3** recibidos para entregar a los

condominios administrados por Brisas del Mar, se tuvo una provisión de EAPA del 38% siendo el **62%** restante provisto por La Cumbia.

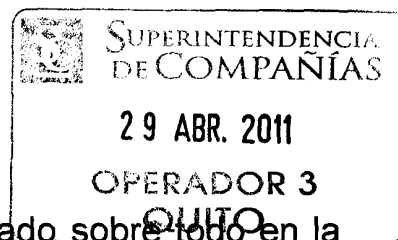
La operación de administrar el sistema de agua sigue siendo **estratégico** para Brisas del Mar pues nos permite recaudar gran parte de las cuotas que por servicios prestamos pues estamos **en facultad de suspender el servicio a los morosos**. Hay la intención de la APC de hacerse cargo directamente de esta administración, lo cual complicaría enormemente el factor de recuperación de ingresos de la empresa.

En relación al prolongado reclamo que mantiene la APC para conseguir se le concedan los pozos de agua del Sr. Ortega, el mismo no ha avanzado nada durante el año 2010.

Lastimosamente **en cualquier decisión** que tome la SENAGUA, Casablanca saldrá perjudicada pues en el reclamo ya está inmerso un nuevo beneficiario de las aguas en disputa y son las comunidades de Same y Tonchigue; es decir tendremos **menos agua para más usuarios**.

En base a la resolución de Directorio de Junio del 2010 se ha venido trabajando conjuntamente con La Cumbia para potabilizar el agua de pozo y/o la laguna. Lastimosamente las condiciones de la misma no han sido favorables y hemos tenido que diferir la potabilización del agua para el año 2011. Hay la certeza de que los condóminos están dispuestos a pagar un mayor valor por m³ pero si disponen de agua permanente y tratada, sin importarles mayormente los problemas que rodean a este álgido problema, en donde Brisas del Mar sigue siendo **"el único culpable"** de la falta de agua. Este es un tema que se debe manejar con absoluta discreción pues hay el criterio de muchas personas que **Brisas del Mar se seguirá enriqueciendo** si conocen que participa en este acuerdo con la Cumbia.

2.2 PROBLEMÁTICA DEL ALCANTARILLADO



Si bien la fragilidad que tiene el sistema del alcantarillado ~~sobre todo en la~~ salida al mar conocido como **emisario submarino** continúa, el mantenimiento permanente de todo el sistema que realiza Brisas del Mar ha logrado disminuir notablemente las deficiencias del mismo pues no han existido interrupciones en el bombeo hacia el mar. También debo señalar que los embates de la naturaleza han sido menores a los registrados en años anteriores.

Luego de múltiples gestiones ante la APC se logró cambiar íntegramente las instalaciones de la estación de bombeo 1, la misma que trabaja en óptimas

condiciones. No hemos conseguido hacerlo con la estación de bombeo 2 pues no hay la autorización para aquello.

Por otro lado desconocemos el estado en que se encuentra la documentación de remediación ambiental que debía presentar la APC hace algún tiempo ante el municipio de Atacames y el Ministerio del Ambiente ya que nuevamente hay amenazas de clausura al sistema y la APC igualmente minimiza este tema.

Tampoco hemos conocido que la APC haya realizado los cobros respectivos a las varias conexiones no autorizadas que existen en Casablanca.

3.- VARIOS

3.1 GASTOS COMPARTIDOS

Los reclamos de la APC al señor Ortega quien nos vincula directamente con la APC, han derivado en la falta de contribución de los condominios administrados por 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. Considero que debemos considerar la entrega de la administración de los gastos compartidos a la APC que de alguna manera es la representante de todos los condóminos, porque a la larga redundará económicamente en Brisas del Mar por los gastos o tipo de servicios que deba realizar por este concepto.

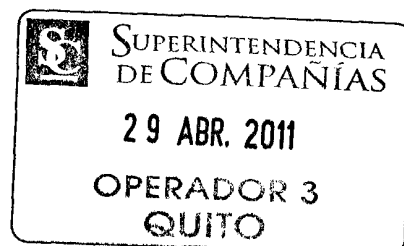
3.2 CONSTRUCCIONES

En la zona de la Casa Administrativa hemos rediseñado y dotado de la infraestructura necesaria los espacios destinados a bodegas y un mini taller de mantenimiento, lo cual redundará en ofrecer un mejor servicio a los condóminos.

Las oficinas cuentan con aire acondicionado lo que ha mejorado notablemente su presentación.

3.3 CONDOMINIOS

A la fecha la empresa administra de manera directa a 504 condóminos en Casablanca y a 21 condóminos de manera indirecta y 32 condóminos en Tonsupa.



Mientras no se defina el tema de dotación de agua, los condominios administrados actualmente por ASERCON no podrán vincularse a Brisas del Mar.

Se han presentado ofertas para 2 condominios en Tonsupa, los mismos que esperan la realización de sus Asambleas para tomar una decisión.

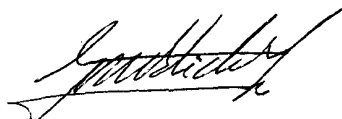
3.4 OTROS

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.

Considero que se ha logrado finalmente la estabilización de la empresa y se deben buscar 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

