

# INFORME DE LABORES 2011

Quito, Marzo de 2012

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2011 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.

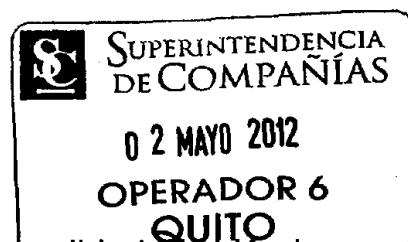
## 1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

### 1.1.- FINANCIERO CONTABLE

El aspecto contable se ha desarrollado con toda normalidad, habiéndose este año realizado las actualizaciones necesarias al sistema contable conforme a los cambios y requerimientos de las entidades de control, lo que nos permite contar con datos confiables y a tiempo.

Se han realizado los cambios al sistema para la aplicación de las NIIFS que debemos implementarlas desde el 2012. El personal de Contabilidad acudió a varios cursos con este fin y el Contador dio charlas a todo el personal administrativo para que todos tengan conocimientos básicos sobre este tema.

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, reflejando en sus registros la verdadera posición económica financiera de la misma.



En lo relacionado con la parte financiera se debe indicar que la empresa en el ejercicio económico 2011 tuvo una liquidez aceptable producto de un adecuado incremento en el valor de los servicios y de una recuperación de la cartera. Lo anterior permitió atender las obligaciones contraídas producto de su actividad económica ya sea con proveedores y empleados y **sobre todo destinar parte de los recursos para atender buena parte de la inversión en la planta de tratamiento de agua en la Hacienda la Cumbia** sin que haya sido necesario la aportación de fondos por parte de los accionistas de la empresa o un nuevo crédito bancario. La recuperación de la inversión empezará de inmediato y el tiempo de recuperación está estimado en 42 meses, dependiendo además de los valores que deban cobrarse por m3 de agua potable consumida en Casablanca.

Lastimosamente durante el año 2011 la morosidad de ciertos condóminos nos llevó a encargar a un Abogado este tema para la recaudación de valores atrasados, habiéndose obtenido buenos resultados en este sentido. Durante el 2012 se seguirán los juicios a los condóminos que no han cancelado sus valores.

**Se adjunta el Balance General y el Estado de Resultados** del año 2011 en donde podemos apreciar que existe una **utilidad acorde con la realidad** de la empresa durante el año 2011. Hay que señalar que no se ha logrado un mejor resultado debido a varios aspectos que no estaban considerados originalmente pero que a la final afectaron los resultados. El principal fue el incremento de personal a partir de Octubre del 2011 para llenar los vacíos dejados por la disminución de horas extras del personal de conserjes, en cumplimiento de las disposiciones del Ministerio de Relaciones Laborales que limita el número de horas extras semanales a laborar.

Otro factor importante fue la suspensión por parte de la APC del contrato de mantenimiento del emisario submarino a partir del mes de marzo del 2011 y cuyo trabajo dejaba buenos réditos a la empresa

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 la implementación de la Tienda de la compañía ya que debemos prestar este servicio de acuerdo con el Código de Trabajo.

## **1.2.-PERSONAL**

El personal de Quito para la parte administrativa se ha mantenido igual que los últimos 2 años sin que sea necesario incrementarlo por la carga que representa en el cobro de servicios.

**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.

**En Same**, durante el año 2011 se contó 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, 5 personas para mantenimientos varios y los necesarios conserjes para vigilancia y jardineros.

Con el inicio del funcionamiento de la planta de agua de La Cumbia que está bajo nuestra administración, se dispone de 2 trabajadores que realizan la parte operativa de la misma.

También desde el 20 Agosto y hasta el 29 de diciembre en que presentó su renuncia, contamos con la presencia de 1 Ingeniero Civil para el control de la planta y trabajos de obras civiles en Casablanca.

Durante el año 2011 tuvimos un **total general de 146 personas** laborando en la empresa.

Durante el año 2011 se desarrollaron varios cursos de capacitación para el personal operativo de Same aprovechando las facilidades y financiamiento que da el CNCF (Consejo Nacional de Capacitación y Formación).

Estos cursos fueron:

**Viernes 18 de febrero del 2011 - BRIGADAS DE EVACUACION (PARTICIPACION DE 33 PERSONAS)**

**Sábado – Domingo / 19 – 20 de febrero del 2011 - BRIGADA DE PRIMEROS AUXILIOS (PARTICIPACION DE 18 PERSONAS)**

**Sábado – Domingo / 19 – 20 de febrero del 2011 – SEGURIDAD INDUSTRIAL E HIGIENE LABORAL (PARTICIPACION DE 18 PERSONAS)**

**Sábado – Domingo 21 Y 22 de Mayo del 2011 - BRIGADAS CONTRA INCENDIOS MODULO 1 (PARTICIPACION DE 20 PERSONAS)**

**Sábado – Domingo 21 Y 22 de Mayo del 2011 – ERGONOMIA Y RIESGOS  
LABORALES / EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL  
(PARTICIPACION DE 20 PERSONAS)**

**Sábado – Domingo 11 Y 12 de Junio del 2011 socialización del  
REGLAMENTO INTERNO DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO  
(PARTICIPACION DE 100 PERSONAS)**

Adicionalmente en las II Jornadas Laborales organizado por Riesgos del Trabajo del IEES, participaron 2 delegados de la empresa los días 18 y 19 de octubre del año 2011.

Con la elección del Comité paritario, se presentará nuevamente El **Reglamento de Salud y Seguridad** para su trámite en Quito. Cumplido este requisito en los próximos meses regularemos definitivamente todos estos aspectos.

Finalmente en este aspecto debo señalar que durante el año 2011 se tuvo que afrontar un intento de paralización de una parte de los trabajadores (específicamente los de seguridad) quienes intentaban formar un sindicato. Adujeron que era simplemente un “club de amigos” para “ayudar a la empresa” en el control de los compañeros deficientes. Esto originó que se tengan que tomar medidas en contra de los 2 trabajadores que fungían de responsables, con el consiguiente problema legal que esto ocasiona y el costo económico para la empresa que está estimado en \$ 6.000,00 para cuando se resuelvan estos problemas.

### **1.3.- SOCIETARIO**

Como todos conocen, la empresa presenta una cuenta de “**aportes para futuras capitalizaciones**” de \$ 35.585,00 desde hace más de 6 años, y que sigue siendo un soporte económico para el funcionamiento de la empresa. Por el tiempo transcurrido 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**

### **2.1 ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CASABLANCA**

La relación con la APC se rompió en Marzo del 2011, en que por una decisión unilateral del entonces Presidente de este organismo, suspendió los trabajos de mantenimiento del sistema de alcantarillado que lo veníamos realizando desde el año 2008. La intención según la APC era la de hacer directamente el mantenimiento del sistema del alcantarillado, lo cual NO lo consiguió debido sobre todo al **colapso** que sufrió el emisario submarino por los agujeros del 21 de marzo de 2011, sin que hasta la fecha haya sido reparado.

Desconocemos el estado en que se encuentran las estaciones de bombeo pues de lo observado, ha habido tan solo una incipiente operación de las mismas.

Por otro lado hay un inminente riesgo de clausura al sistema por parte del Ministerio del Ambiente, pues la APC tiene una multa de \$ 52.800 que no ha sido desvirtuada

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

Con este panorama se avizora un desenlace de liquidación de esta organización.

Para el futuro debemos desentendernos "visiblemente" de la relación con éste o cualquier otro organismo que aparezca y realizar exclusivamente los trabajos que nos encarguen y nos competen.

## **2.2 PLANTA DE AGUA**

La reiterada falta de agua de la EAPA en toda la zona, fue dramática durante el año 2011 pues hubo largos períodos en que no ingresó una sola gota de agua a Casablanca y se tuvo que recurrir a adquirir únicamente agua cruda de pozo provista por La Cumbia.

La operación de administrar el sistema de agua, independientemente de quien sea el proveedor, 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**.

El tema de la dotación de agua para Casablanca se vio aliviado gracias a la terminación de la construcción compartida de la planta de tratamiento de agua potable en La Cumbia, la misma que está en pleno funcionamiento desde fines de octubre en que se empezó a aplicar las nuevas tarifas.

Durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre se entregó agua potable en calidad de prueba.

La implementación de la planta tuvo varios inconvenientes por las dificultades en su montaje y por el proceso mismo de potabilización. Originalmente la planta estuvo localizada en la zona baja de La Cumbia (junto al pozo profundo) pero por conveniencias para su funcionamiento se la tuvo que mover íntegramente a la zona alta (sobre la cisterna de 500 m<sup>3</sup>) en donde se tiene una mejor utilización de los distintos elementos de que se compone que son básicamente 2 aljibes para 7.500 m<sup>3</sup> y la planta para procesar hasta 12 lts/seg. Adicionalmente y en casos de extrema necesidad (daño o sequía del pozo) se puede utilizar agua de La Chamera con un clarificador para 6 lts/seg, siendo esta una opción muy onerosa por el tipo de químicos que se utilizan.

Han existido contadas voces dentro de Casablanca que reclaman el costo por m<sup>3</sup> del agua y que aducen que se está utilizando la infraestructura perteneciente a todos los condóminos pues ésta se hizo con el aporte de todos. Se ha explicado que cualquier margen adicional por este concepto debía ser establecido por la APC para su beneficio.

### **3.- VARIOS**

#### **3.1 GASTOS COMPARTIDOS**

Se mantiene el manejo de los llamados "**gastos compartidos**", a pesar de que parte de los condominios administrados por ASERCON no colaboran con su aporte (Vía Marina si lo hace desde noviembre del 2011) y Peñón y Manila dejaron de aportar desde Octubre de 2011. Lo anterior ha ocasionado que debamos reducir los servicios que normalmente se daban por este concepto.

Se buscará un acercamiento con los condominios que no participan de los gastos compartidos con el objeto de que contribuyan con estos gastos y así volver a dar los mismos servicios.

#### **3.2 SEGURIDAD**

La problemática de la seguridad en Casablanca debe ser tomado muy en cuenta, pues cada vez la zona se torna más insegura por el incremento

delincuencial. En el mes de Agosto se tuvo que lamentar un asalto al interior de un departamento en Atlantis, con la sustracción de varios objetos del propietario quien se encontraba presente con su familia.

Esta problemática puso inclusive a la comunidad en alerta y se mantuvo varias reuniones con la Policía de Atacames quien a partir del feriado de noviembre incrementó su presencia en toda la zona con muy buenos resultados pues no han vuelto a existir asaltos en la zona de Casablanca.

Lo anterior nos lleva a pensar que es hora de implementar seguridad armada con nuestro personal, pero al no ser Brisas del Mar una compañía de seguridad buscaremos una alianza estratégica con una empresa calificada; esto nos permitirá reducir notablemente la carga laboral por este concepto.

Igualmente se debe analizar la conveniencia de instalar sistemas electrónicos de seguridad en puntos específicos de Casablanca, para lo cual se debe contar con el apoyo de todos los condóminos de Casablanca pues Brisas del Mar no puede con sus administrados hacerlo por si solo por el alto costo que esto conlleva.

### **3.3 CONDOMINIOS**

A la fecha la empresa administra de manera directa a 533 condóminos en Casablanca de los 1059 habitados lo que representa un 50%, el otro 50% se reparten entre Asercon (31%) y condominios que se auto administran (19%). Adicionalmente administramos 32 condóminos en Tonsupa.

Durante este período, se tuvo que lamentar la salida del condominio Alcazaba del Lago, mas que por malos servicios por decisión de la Presidenta del condominio, a quien siempre le pareció muy oneroso los valores que pagaban por concepto de administración de su condominio.

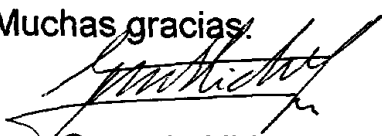
Se han presentado ofertas para la administración de Vía Marina (96 condóminos) pero condicionan la provisión de agua antes de considerar su cambio a Brisas del Mar.

Considero que se ha logrado finalmente la estabilización de la empresa y con el criterio de todo el Directorio se debe dejar de lado el considerarnos una empresa "sin fines de lucro" para desarrollar su crecimiento comercial, en base al trabajo real que desarrollamos..

Finalmente dejo expresa constancia de que la gestión realizada por esta Gerencia no habría sido posible si no hubiese contado con el permanente

respaldo y apoyo del Directorio y del personal administrativo y operativo que me acompañan.

Muchas gracias.

  
Ing. Gonzalo Hidalgo  
Gerente General

