

INFORME DE LABORES 2012

Quito, Marzo de 2013

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2012 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.

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 están implementadas desde el 2012. La contabilidad de la empresa ha continuado capacitándose en este sentido asistiendo a diversos cursos que se dictan con este fin.

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 2012 tuvo una liquidez aceptable producto de un adecuado incremento en el valor de los servicios y de una buena recuperación de la cartera. Lo anterior permitió atender las obligaciones contraídas producto de su actividad económica ya sea con proveedores y con empleados.

Lastimosamente durante el año 2012 la morosidad de ciertos condóminos nos llevó a encargar al estudio jurídico del Dr. José Guerrero Bermúdez este tema para la recaudación de valores atrasados, habiéndose obtenido buenos resultados en este sentido. A la fecha se siguen dos juicios a condóminos que no han cancelado sus valores por alcúotas desde algún tiempo atrás.

El Estado de Resultados Integral del año 2012 refleja una **utilidad contable de \$ 56.620.26**, en la misma que se incluyen todos los ajustes realizados por efectos de NIIFS y muy específicamente los ingresos ordinarios, reflejando de esta manera todo el manejo administrativo financiero de la empresa durante el año.

El Estado de situación Financiera recoge todos los saldos de las cuentas contables, en las mismas que se incluyen todos los valores producto de la implementación y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requisito exigido por la Superintendencia de Compañías; cabe resaltar que el rubro de mayor impacto por aplicación de estas normas fue la cuenta **"Provisión para Jubilaciones Patronales"**.

Debo destacar que en estos resultados destacan los ingresos por la operación de la planta de agua de La Cumbia que está en plena operación y también, aunque en menor cantidad, por el mantenimiento del sistema de alcantarillado que está nuevamente a nuestro cargo a partir de Julio del 2012 por encargo de los Presidentes de los condominios.

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 (23 %), el remanente que alcanza a la suma de **\$ 34.632.47** sirva para la adquisición de la casa en donde funcionan actualmente las oficinas de la empresa, las mismas que la hemos venido arrendado desde Enero del 2005 con un egreso hasta la fecha de **\$ 50.000**. Luego de varias ofertas y contra ofertas hemos llegado con el propietario de la casa a establecer un valor de **\$ 67.000** por la compra. Con parte de las utilidades se podría entregar un anticipo de **\$ 27.000** quedando el saldo para realizar adecuaciones y modificaciones a la casa. El saldo se financiaría con un

préstamo hipotecario que está aceptado por el banco Pichincha en base a la hipoteca de la propiedad de Same que mantiene la empresa.

Con estos dos bienes el Patrimonio de la empresa garantizaría cualquier eventualidad de la misma, sobre todo en el aspecto de Jubilaciones Patronales.

1.2.-PERSONAL

El personal de Quito para la parte administrativa se ha mantenido igual que en los últimos años sin que sea necesario incrementarlo.

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

En Same, durante el año 2012 se contó con un Jefe Operativo y un Asistente Operativo, quienes tienen bajo su responsabilidad tanto el aspecto Operativo como el de Seguridad. Adicionalmente se dispone de 1 secretaria, 1 bodeguero, 1 asistente administrativo, 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. La planta se encuentra bajo el control y responsabilidad del Asistente de Operaciones.

Al final del año 2012 tuvimos un **total general de 138 personas** laborando en la empresa.

Permanentemente el Ministerio de Relaciones Laborales realiza inspecciones tanto en Same como en Quito verificando el cumplimiento de las distintas regulaciones laborales; al cumplir la empresa estrictamente con las mismas, NO hemos tenido ningún problema en este aspecto.

Durante el año 2012 se han tomado medidas en contra de los trabajadores que atentan contra los intereses de la empresa y a la tranquilidad laboral que se requiere. Lo anterior con el consiguiente problema legal que esto ocasiona y el costo económico para la empresa que fue de alrededor de \$ 8.000,00.

1.3.- SOCIETARIO

En los informes de años anteriores se ha indicado que la empresa presenta una cuenta de **“aportes para futuras capitalizaciones”** de \$ 35.585,00 desde hace más de 7 años, y que ha sido un soporte económico para el funcionamiento de la empresa y que debe ser destinado efectivamente a un incremento de capital de por lo menos \$ 10.000,00 si es que esta Junta de Accionistas así lo determina.

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's presenta un **PATRIMONIO de \$ 111.409,54** valor que refleja el valor real actual del patrimonio de la empresa. Hay que señalar que se realizó un avalúo actualizado de la propiedad de Same a través de perito aprobado por la Superintendencia de Compañías.

2.- GESTIONES PERMANENTES

2.1.- PROBLEMAS EN CASABLANCA

Toda vez que la APC continúa en proceso de liquidación y los Presidentes de los condominios han tratado de formar una nueva organización sin ningún resultado hasta la fecha, ha correspondido a Brisas del Mar afrontar todos los problemas que aquejan a Casablanca pues somos la única empresa que enfrenta todos los problemas

A continuación se enumeran los principales problemas que hemos afrontado en el año 2012 y seguiremos haciéndolo en el 2013 sin que esta lista signifique que sean los únicos problemas existentes y que tampoco el orden en el que aparecen sea prioritario pues todos tienen ese carácter a la fecha:

1.- PROBLEMA DE UBICACIÓN DE ESTACION DE BOMBEO 2 DE ALCANTARILLADO

2.- FALTA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION Y AMBIENTALES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO

3.- MULTAS MINISTERIO DE AMBIENTE Y MUNICIPIO

4.- CAMBIO INTEGRAL DE VALVULAS, ACCESORIOS Y BOMBAS DE ESTACION DE BOMBEO 2 DE ALCANTARILLADO

5.- DERROCAMIENTO DEL MALECON EN LA ZONA DE PEÑON Y MANILA

6.- MURO EN ALTOS DEL MAR

7.- DETERMINACION DE CONDOMINIOS CONECTADOS ILEGALMENTE A LA RED DE ALCANTARILLADO

8.- INTEGRACION DE TODOS LOS CONDOMINIOS A LOS GASTOS COMPARTIDOS

9.- EROSION EN LAGO

10.- CONCESION DE AGUA

11.- CONTROL DEL PORTON DE INGRESO

2.2.- PLANTA DE AGUA

Durante el año 2012 la planta de agua potable de La Cumbia funcionó a cabalidad, habiendo dotado del líquido vital a todos los condóminos que se abastecen de este sistema durante todo el año. Desde luego que el trabajo de dotar agua potable no es fácil e implica una responsabilidad muy grande que la hemos podido manejar gracias al esfuerzo de todos los que manejan el sistema

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**.

Existen todavía contadas voces dentro de Casablanca que reclaman el costo por m³ del agua pues 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, sin que nunca nadie lo haya pedido.

Nada está definido ni claro sobre el tiempo en que podremos seguir haciendo el manejo de este sistema pues hay la posibilidad de que más tarde o más temprano la EAPA aumente sus redes y capacidad operativa y pueda dotar de agua a Casablanca y los pueblos aledaños

2.3 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 a pesar de lo cual hay un déficit en esta cuenta.

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.

2.4.- SEGURIDAD

La problemática de la seguridad en Casablanca, tomó una buena parte de tiempo a esta administración pues durante todo el año se preparó la posibilidad de encargar a una empresa de seguridad calificada la seguridad de Casablanca. De acuerdo con la decisión del Directorio, se pidió cotizaciones a 4 empresas para tener alternativas de decisión. También se realizó un análisis económico de lo que representaría la liquidación del personal de conserjes vigilantes asignado a los distintos condominios, dando una cifra demasiado alta para las posibilidades económicas de la empresa (**aproximadamente \$ 400.000,00**)

Luego de varias conversaciones con la empresa ANETA SEGURIDAD Cía. Ltda. se llegó a un acuerdo para empezar con los 2 puntos de seguridad armada en el portón de ingreso a Casablanca, la misma que está vigente desde el 1 de febrero de 2013.

2.5.- CONDOMINIOS

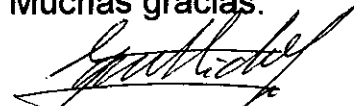
A la fecha la empresa administra de manera directa a 533 condóminos en Casablanca de los 1059 habitados lo que representa un 50%, el otro 50% se reparten entre Asercon (31%) y condominios que se auto administran (19%).

Durante el año 2012 se volvió a presentar una oferta para la administración de Vía Marina (96 condóminos) la misma que está aceptada pero el condominio NO ha tomado una decisión definitiva y da largas al asunto. Es condición obligatoria la provisión de agua a este condominio, lo cual ya está aceptado pues estamos en condiciones de dotar de agua de la Cumbia.

Si no se ha podido incrementar el número de condóminos, se debe en parte a la campaña de desinformación a la que estamos sometidos por parte de ASERCON, quien indica a los propietarios de que Brisas no está en una buena posición económica y que ellos proporcionan los mismos servicios pero más barato. Esto se debe a que ASERCON no cobra el IVA por los servicios que presta, lo que nos llevó a presentar una consulta al SRI para que determine si debemos o no cobrar IVA al igual que la competencia. Esto no ha sido contestado hasta la fecha pero las explicaciones del Abogado Tributario contratado para el efecto nos lleva a la conclusión de que **SI debemos** hacerlo lo cual representará un duro golpe a ASERCON quien se verá obligado a cobrar IVA a sus condóminos.

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. Un especial reconocimiento para la Presidencia y Vicepresidencia de la empresa quienes han compartido toda esta responsabilidad con las permanentes reuniones de trabajo mantenidas a lo largo del año 2012

Muchas gracias.



Ing. Gonzalo Hidalgo
Gerente General