

# **INFORME DE LABORES 2013**

Quito, Marzo de 2014

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2013 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. Permanentemente se realizan 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.

El personal de contabilidad de la empresa ha continuado capacitándose especialmente en aspectos financieros y tributarios asistiendo a diversos cursos que se dictan con este fin.

La estabilidad del personal administrativo, 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 el tema contable 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 durante el ejercicio económico 2013 tuvo una liquidez normal producto de un

adecuado incremento en el valor de los servicios y de una buena recuperación de la cartera. Lo anterior permitió atender siempre a tiempo las obligaciones contraídas ya sea con bancos, proveedores y sobre todo con empleados.

Lastimosamente durante el año 2013 la morosidad de ciertos condóminos nos llevó a encargar al estudio jurídico del Dr. José Guerrero Bermúdez la recaudación de valores atrasados a través de la vía judicial. A la fecha se siguen dos juicios a condóminos que no han cancelado sus valores por alcúotas desde algún tiempo atrás y se iniciarán en los próximos días otros dos por la misma causa.

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 sigue siendo la cuenta de pasivos NO CORRIENTES: **"Jubilaciones Patronales"** que al fin de este período alcanza un saldo en la cuenta de \$ **166.606,00**.

Debo señalar que en estos resultados destacan los beneficios por la operación de la planta de agua de La Cumbia y también por el mantenimiento del sistema de alcantarillado que sigue bajo nuestra responsabilidad por encargo de los Presidentes de los condominios. Lastimosamente el manejo de los denominados "Gastos Compartidos" genera una pérdida de \$ **23.391.58** que no permite que las utilidades de la empresa sean mayores. Lo anterior se debe básicamente a la contratación de Seguridad armada en el portón de ingreso y a la falta de pago de los condóminos administrados por ASERCON e independientes como Peñón y Manila, El Faro, Cumbres del Golf.

**El Estado de Resultados Integral** del año 2013 refleja una **utilidad contable de \$ 22.010,49** antes de participación de trabajadores e impuestos, en la misma se incluyen todos los ajustes realizados por efectos de NIIFS, reflejando de esta manera todo el manejo administrativo financiero de la empresa durante el año fiscal analizado.

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 (22 %), el remanente sirva para realizar adecuaciones en las oficinas de Quito.

## **1.2.-PERSONAL**

El **personal de Quito** para la parte administrativa se ha mantenido igual que en los últimos años sin que haya sido necesario incrementarlo. 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 2013 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.

Para el 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.

Durante el año 2013 se han tenido que prescindir de ciertos trabajadores que atentan contra 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 \$ 10.000,00.

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 con las mismas, NO hemos tenido ningún problema en este aspecto. Queda implementar el tema de Salud y seguridad ocupacional durante el año 2014.

Al final del año 2013 tuvimos un **total general de 127 personas** laborando en la empresa.

### **1.3.- SOCIETARIO**

Entre los meses de Mayo y Agosto y de acuerdo a lo resuelto por la Junta General de Accionistas se reformaron los Estatutos de la Empresa en lo referente a la conformación del Directorio que pasó de estar integrada por 5 Directores a 3 Directores.

Por otra parte, y de acuerdo a las sugerencias presentadas en las Juntas de Accionistas de los dos años pasados, insisto en que se debe regularizar la cuenta de **"aportes para futuras capitalizaciones"** que es de \$ 35.585,00 y que está vigente desde hace más de 8 años y que ha sido el soporte

económico para el funcionamiento de la empresa. Esta Junta debe decidir el destino de esta cuenta conforme al punto 5 de la convocatoria .

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's refleja un **PATRIMONIO de \$ 111.432,23** valor que constituye el patrimonio de la empresa, pues los activos están valuados conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

## **2.- GESTIONES**

### **2.1.- PROBLEMAS EN CASABLANCA**

Toda vez que la APC continúa en acefalía y los Presidentes de los condominios tampoco han podido formar una nueva organización que afronte los problemas que aquejan a Casablanca, Brisas del Mar continúa enfrentando estos problemas pues somos la única empresa que da a cara a los mismos.

A continuación se enumeran los principales problemas que hemos tenido que seguir afrontando en el año 2013 y que seguiremos haciéndolo en el 2014:

**1.- PROBLEMA DE UBICACIÓN DE ESTACION DE BOMBEO 2 DE ALCANTARILLADO.** Los dueños del terreno siguen en el intento de derrocar esta construcción.

**2.- FALTA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION Y AMBIENTALES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO.** Luego de permanentes gestiones en el Ministerio del ambiente tanto en Quito como en Esmeraldas, se logró conseguir una copia simple de la Licencia Ambiental obtenida por la APC en el año 2006.

**3.- MULTAS MINISTERIO DE AMBIENTE Y MUNICIPIO.** Está vigente sobre todo la del MAE. La del Municipio no ha pasado de ser una amenaza.

**4.- CAMBIO INTEGRAL DE VALVULAS, ACCESORIOS Y BOMBAS DE ESTACION DE BOMBEO 2 DE ALCANTARILLADO.** No han sido cambiados desde que empezó a funcionar el sistema en el 2008

**5.- DERROCAMIENTO DEL MALECON EN LA ZONA DE PEÑON Y MANILA.** Hay un juicio entablado por Brisas del Mar en contra de Peñón y Manila

**6.- MURO EN ALTOS DEL MAR.** Continúa el juicio entablado por Altos del Mar en contra del propietario del terreno que construyó ilegalmente un muro de 7 metros de alto en lugar de un cerramiento

**7.- INTEGRACION DE TODOS LOS CONDOMINIOS A LOS GASTOS COMPARTIDOS.** Es un tema muy duro de conseguir por la actitud de los condominios que no son administrados por Brisas del Mar

**9.- EROSION EN ZONA DE LAGO INTERNO.** Peligro de dejar sin paso a la zona de la Urbanización Vista Real

**10.- CONTROL DE MANEJO DE AGUA Y ALCANTARILLADO.** Se hicieron contactos con el actual Alcalde de Atacames para realizar un manejo conjunto del sistema de alcantarillado y agua en Casablanca, en asociación con Municipio de Atacames y la aceptación de La Cumbia, lo cual no se logró concretar, por lo que se tratará de reactivar este tema con el nuevo Alcalde de Atacames.

**11.- CONTROL DEL PORTON DE INGRESO.** Con guardia armada. Este tema amerita analizarle detenidamente pues nos ocasiona pérdidas.

## **2.2.- PLANTA DE AGUA**

Durante todo el año 2013, la planta de agua potable de La Cumbia funcionó normalmente, habiendo dotado del líquido vital a todos los condóminos que se abastecen de este sistema. 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 de administración pues estamos **en facultad de suspender el servicio a los morosos**.

Nada está definido ni claro sobre el tiempo en que podremos seguir haciendo el manejo de este sistema pues existe la posibilidad de que más tarde o más temprano, la EAPA aumente sus redes y capacidad operativa-administrativa y pueda dotar de agua a Casablanca y los pueblos aledaños. Igualmente la competencia del manejo de agua corresponde a los Municipios y el de Atacames no será la excepción en este sentido.

## **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, (excepto Vía Marina) y Cumbres del Golf y Alcázar de Peñón y Manila que dejaron de aportar desde Octubre de 2011.

Desde Febrero del 2013 se cuenta con seguridad armada en el ingreso del portón mediante contrato con ANETA SEGURIDAD **con un costo demasiado alto** para las posibilidades de la empresa que ha tenido que afrontar los gastos por la no colaboración de los condominios indicados anteriormente. El pago de la seguridad armada ha ocasionado que las utilidades de la empresa no sean las esperadas, por lo que **la continuación de este servicio debe ser reconsiderada**, salvo que uno de los puntos armados pueda ser ubicado en otro sitio a cargo de algún condominio.

### **Detalle las labores regulares que se realizan con estos fondos:**

Dos puntos de seguridad armada permanentes en el portón de ingreso,  
Servicio de enfermería con medicinas básicas en días festivos,  
Servicio de lancha salvavidas en días festivos,  
Colocación de 2 salvavidas en días festivos,  
Pago de arriendo de casa en Same para la Policía  
Mantenimiento de vallas del portón de ingreso  
Mantenimiento y pintado de torres Salvavidas  
Banderas en las torres de salvavidas  
Limpieza de Playa por lo menos 1 vez por semana y cuando hay aguaje y días feriados todos los días  
Colocación de rótulos: salida de Emergencia, salida a la playa, punto de encuentro, etc.  
Pintura de la garita de ingreso a Casablanca  
Arreglo de baño de la garita principal de Casablanca  
Mantenimiento y arreglo de las luces de la garita de ingreso a Casablanca  
Limpieza de cunetas y maleza en las vías principales  
Cortado de palos y ramas que por el invierno obstaculizan las vías principales  
Mantenimiento y cortado de ramas, árboles y la maleza que están topando las líneas eléctricas de Casablanca, en coordinación con CNEL.  
Coordinación con la Policía y Marina para los días feriados.  
Hospedaje y comida para el personal de la Policía en los feriados  
Gasolina, para el cuadricar de la Policía de Same.  
Gasolina, para el cuadricar de la Marina de Tonchigue.  
Pago de luz del medidor de la garita principal de ingreso a Casablanca.  
Pago de agua de la garita principal de ingreso a Casablanca.  
Mantenimiento y arreglo de los dos puentes de madera de ingreso a la playa.

## 2.4.- SEGURIDAD

La problemática de la seguridad en Casablanca es otro tema delicado a enfrentar debido a la presencia de delincuencia sobre todo durante los feriados de Casablanca. Ha habido varios robos en condominios que están al borde de los barrancos que No pueden ser controlados por nuestro personal. Lo anterior ha ocasionado quejas permanentes y deseos de separación de Brisas del Mar de algún condominio. Se está analizando la posibilidad de que en los condominios que tienen como límites los barrancos se instalen cámaras de video y/o alarmas sonoras con el fin de disminuir el riesgo.

## 2.5.- CONDOMINIOS

Durante todo el año 2013, recibimos una considerable cantidad de reclamos por los costos que se pagan por la administración de los condominios, lo cual no había pasado en años anteriores. Parte de esta problemática obedece al elevado número de nuevos propietarios de departamentos, quienes **NO aceptan los costos** que significa tener una propiedad en Casablanca. Esto nos llevó a realizar un análisis minucioso y detallado para tratar de mantener los costos, lo cual se pudo conseguir planteando un nuevo esquema para el año 2014 en lo referente a la optimización del tiempo del personal pues la mano de obra es el componente que más incide. Básicamente consistió en reducir o eliminar las horas extras que tienen un alto valor, con los consiguientes reclamos del personal porque iban a ver reducidos sus ingresos.

En Julio del 2013, Brisas del Mar recibió del SRI la respuesta a la consulta sobre si se debe o no cobrar el IVA por los servicios que prestamos como administradores de condominios, siendo la misma que **SI**. Conocimos que **ASERCON también está obligado a hacerlo**, lo cual es bueno para nosotros porque nos pone en igualdad de condiciones con la competencia pues nuestros precios son más asequibles para los condóminos que todavía no están bajo nuestra administración.

Desde septiembre 2013, el condominio Cumbres del Golf (14 condóminos) decidió separarse de Brisas del Mar para administrarse de manera independiente intentando además que los 2 condominios aledaños se adhieran a su administración directa sin haberlo conseguido. Aparte de esta separación, se han presentado nuevos posibles administradores de condominios sin mayor conocimiento de la zona que ventajosamente no han conseguido posicionarse pero si han causado malestar entre nuestros condóminos porque supuestamente ofrecen valores más bajos que los nuestros

A partir de diciembre del 2013 estamos a cargo de la operación y mantenimiento del Time Sharing que tiene 36 departamentos, con la ventaja de que todo el personal operativo pertenece al Time Sharing

A la fecha la empresa administra de manera directa a 536 condóminos en Casablanca de los 1022 habitados lo que representa un **52,5%**, a esto hay que añadir los 32 condóminos de Sol Dorado en Tonsupa.

Asercon administra 334 condóminos (**32,7%**) y hay 152 condóminos que se auto administran (**14,8%**).

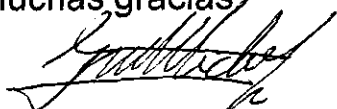
También, y por enésima vez, se presentó una nueva oferta para la administración de Vía Marina (96 condóminos) la misma que está aceptada, pero **la Presidencia** del mismo NO ha tomado una decisión definitiva y da largas al asunto. Es condición obligatoria la provisión de agua a este condominio, lo cual ya está aceptado con la dotación de agua de La Cumbia. Considero que dadas las innumerables ofertas, aclaraciones y reuniones que se han mantenido con este condominio, se debe esperar a que haya una respuesta **no más tarde del 1 de mayo del 2014** para iniciar los servicios ofertados.

## 2.6.- OTROS

De acuerdo a lo resuelto en la Junta General de Accionistas de Abril del 2013, y luego de un largo trámite, se concretó la adquisición de la casa en la que están instaladas las oficinas de la Empresa. El valor de la misma fue de **\$ 67.000,00** los cuales se cancelaron con fondos propios de la empresa \$ 27.000,00 y el saldo de \$ 40.000,00 mediante un crédito a 4 años con el Banco del Pichincha. En el año 2014 se deberán realizar adecuaciones y arreglos para dar mayor funcionalidad a las oficinas.

Es lo que puedo informar, dejando 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 2013

Muchas gracias



Ing. Gonzalo Hidalgo  
Gerente General