

INFORME DE LABORES 2014

Quito, Marzo de 2015

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2014 de la administración de Brisas del Mar S.A.

La Administración de la Empresa es dirigida por el Ing. Marcelo Rovayo en calidad de 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 sigue desarrollándose 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 ayuda a contar con datos confiables y a tiempo.

El personal de contabilidad de la empresa realiza capacitaciones permanentes especialmente en aspectos 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 2014 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 el personal que labora en la Empresa.

La morosidad de algunos condóminos ha aumentado y se ha tenido que recurrir a la vía legal para recaudar los valores adeudados a la Empresa. La cobranza está en la actualidad a cargo del Dr. Edgar Guerra quien en el transcurso del 2015 iniciará las acciones legales pertinentes. Los juicios iniciados hace más de 2 años y que están a cargo del Dr. José Guerrero continúan al ritmo que lastimosamente imponen nuestras instancias legales.

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 los rubros de mayor impacto por aplicación de estas normas son las cuentas de **PASIVOS NO CORRIENTES: “Jubilación Patronal” y “Indemnizaciones Laborales”** que al fin de este período alcanzan un saldo en las dos cuentas de \$ **203.233,00**. Estos valores han sido determinados por un estudio actuarial realizado por **Actuaría Consultores Cía. Ltda.**

Debo señalar que en los resultados del año 2014 se destacan los beneficios 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” ha **generado una pérdida de \$ 25.894.67** 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. No se vislumbra forma de obligar al pago de estas contribuciones.

Igualmente en la cuenta del manejo de agua hemos conseguido un pequeño superávit, debido a que el agua que se procesa en la planta **NO proviene en un alto porcentaje del pozo.**

Desde luego que los mayores beneficios están en la Administración de los condominios a nuestro cargo.

El Estado de Resultados general del año 2014 refleja una **utilidad contable de \$ 26.331,14** antes de participación de trabajadores e impuestos. En este resultado 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 las utilidades del ejercicio**, una vez deducidos el porcentaje de participación de los empleados (15 %) y el pago de impuesto a la renta correspondiente (22 %), **se repartan entre los accionistas conforme a su participación accionaria.**

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 2014 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 mantenimiento de jardín.

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 2014 se tuvo que prescindir de ciertos trabajadores que atentaron contra la tranquilidad laboral que se requiere. Lo anterior con el consiguiente costo económico para la empresa que fue de alrededor de \$ 12.000,00.

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.

Durante el año 2014 se empezó con la implementación del sistema de Salud y Seguridad Ocupacional para lo que se tuvo que contratar Profesionales especialistas en esta materia **con el consiguiente gasto** que demandó sus servicios y el montaje de un dispensario médico en Same. En total se invirtió

un monto de \$ 8.000. En el año 2015 se continuará con la implementación del sistema hasta alcanzar el mínimo del 80% del Sistema Nacional de Gestión de la Prevención que requiere el IESS y el Ministerio de Relaciones Laborales en las Auditorías sobre este tema. A finales del año 2014 se alcanzó un porcentaje de 33,07%

Al final del año 2014 tuvimos un **total general de 117 personas** laborando en la empresa habiéndose reducido 11 personas comparado con el año 2013.

1.3.- SOCIETARIO

Entre los meses de Julio y Noviembre y de acuerdo a lo resuelto por la Junta General de Accionistas se reformaron los Estatutos de la Empresa en lo referente al aumento de Capital que **pasó de \$ 1.200 a \$ 40.000**. Este aumento se realizó con la regularización de la cuenta de **“aportes para futuras capitalizaciones”**.

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's refleja un **PATRIMONIO de \$ 129.511,11** valor que constituye el patrimonio real de la empresa, pues los activos están avaluados conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

2.- GESTIONES

2.1.- PROBLEMAS EN CASABLANCA

Toda vez que los Presidentes de los condominios no 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. En el mes de octubre hubo un intento de formalización de una nueva Directiva de la APC pero conocimos un documento del MIDUVI en que ratifican que la misma está en SUSPENSO hasta que se resuelvan los problemas que mantienen desde hace más de 3 años

A continuación se enumeran los principales problemas que hemos tenido que seguir afrontando en el año 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. Existe la permanente amenaza de suspender este servicio por falta de la documentación respectiva. Se ha mantenido reuniones con el Municipio para explicar esta situación

3.- DERROCAMIENTO DEL MALECON EN LA ZONA DE PEÑON Y MANILA. Continúa a ritmo muy lento el juicio entablado por Brisas del Mar en contra de Peñón y Manila. Han existido acercamientos por parte de estos condominios con Brisas del Mar pero sin resultados concretos.

4.- 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.

5.- 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.

6.- EROSION EN ZONA DE LAGO INTERNO. Peligro permanente de dejar sin paso a la zona de la Urbanización Vista Real por la erosión en esta zona. Se hará una inspección con el Presidente de los Condominios

7.- CONTROL DE MANEJO DE AGUA Y ALCANTARILLADO. Se tratará de contactar con el Alcalde de Atacames para realizar un manejo conjunto del sistema de alcantarillado y agua en Casablanca, con la aceptación de La Cumbia.

8.- CONTROL DEL PORTON DE INGRESO. Con el objeto de eliminar las pérdidas que ocasiona este control, se disminuirá a **un guardia armado** en este punto.

2.2.- PLANTA DE AGUA

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.**

Durante el año 2014, el agua que se procesa en la planta **NO provino solo de los pozos sino de otras fuentes** que necesitan mayor cantidad de químicos para lograr que sea potable. Esto se debió a que los pozos de La Cumbia han bajado notablemente su caudal a 3 lts/seg cuando se requieren en temporadas altas hasta 7 lts/seg. Adicionalmente durante todo el mes de

octubre el pozo estuvo en mantenimiento por lo que se tuvo que obtener agua solo de otras fuentes.

Hemos conversado con el Ing. Luis Vizcaíno sobre la posibilidad de que haga una perforación de un nuevo pozo, pero manifestó que La **Cumbia NO está en posibilidades ni interés de hacerlo.**

Por lo demás, durante todo el año 2014, 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 quienes manejan el sistema.

Nada está definido 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. La competencia del manejo de agua corresponderá al Municipio de Atacames quien por el momento no tiene infraestructura ni técnica ni administrativa para hacerse cargo del sistema.

2.3 GASTOS COMPARTIDOS

Continuamos con 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, Alcázar de Peñón y Manila. El Faro tampoco aportan.

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 **este servicio debe ser reducido a un solo punto.**

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. Ha habido varios robos en condominios que están al borde de los barrancos que NO pueden ser controlados por nuestro personal. Se ha

presentado la posibilidad de que en los condominios que tienen como límites los barrancos instalen seguridad con rayos infrarrojos con alarmas sonoras con el fin de disminuir el riesgo.

2.5.- CONDOMINIOS

Durante todo el año 2014, 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.

Permanentemente se presentan 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.

Se mantienen constantes reuniones con Presidentes y/o condóminos que manifiestan sus inquietudes y preocupaciones sobre el manejo de sus condominios.

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%**).

2.6.- OTROS

Durante el año 2014 se tuvo que adquirir un pequeño departamento de 45 m2 en el condominio Plaza Esmeraldas, pues el anterior propietario dejó de cancelar sus expensas desde el año 2006. Se tuvo que cancelar un saldo a los herederos del anterior propietario y como estuvo abandonado durante mucho tiempo, debimos remodelarlo completamente alcanzando una **inversión total de \$ 36.156,05** según los registros contables. Desde finales del año 2014 está disponible para arriendo debiendo la Junta decidir si se

sigue con este procedimiento o se lo vende en un precio que bordeará los \$ 45.000.

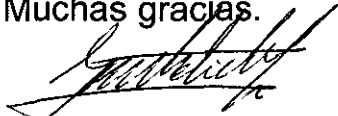
En caso de que sigamos en propiedad se ha pensado en prestar al personal de Quito por 3-5 días para que puedan pasar sus vacaciones. Esto sería en temporadas bajas y condiciones especiales, lo que haría que el personal se motive en sus labores habituales.

También es de propiedad de la Empresa la casa del pasaje Sena en donde se desarrollan las actividades administrativas de la compañía.

Igualmente a fines del 2014 se renovó por compra de una nueva, la camioneta que sirve a la empresa para labores operativas en Same.

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 comparten esta responsabilidad con las permanentes reuniones de trabajo mantenidas a lo largo del año 2014

Muchas gracias.



Ing. Gonzalo Hidalgo
Gerente General