

INFORME DE LABORES 2016

Quito, Marzo de 2017

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2016 de la administración de Brisas del Mar S.A.

La Administración de la Empresa es dirigida por el Cap. Marco Benítez 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

A pesar de que el sistema contable está habilitado para realizar las transacciones de acuerdo a nuestros requerimientos, el actual sistema no permite la emisión reportes y anexos requeridos por el Servicio de Rentas Internas ocasionando de esta manera mayor esfuerzo y dedicación a este tema, por lo tanto es necesario el cambio de sistema a partir del año 2017.

El personal de contabilidad de la empresa realiza capacitaciones permanentes especialmente en aspectos tributarios asistiendo a diversos cursos y seminarios que se dictan con este fin.

El conocimiento que el personal del departamento contable ha adquirido sobre el funcionamiento de la Empresa y la correcta utilización del sistema contable adaptado a nuestras necesidades en lo que se refiere a facturación, cobranzas y contabilidad, nos permiten lograr que el tema contable se encuentre al día, al igual que todas las obligaciones patronales, 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 durante el ejercicio económico 2016 la empresa a tenido ligeros contratiempos en la recuperación de la cartera, esto se relaciona específicamente por la situación económica por la que atraviesa el país y que es conocida por todos, la misma que ha tenido su impacto al segmento de clientes que atiende nuestra empresa. A pesar de estos inconvenientes la empresa a sabido dar un adecuado manejo de los recursos lo que le ha permitido atender siempre y a tiempo las obligaciones contraídas ya sea con bancos, proveedores y sobre todo con el personal que labora en la Empresa.

A pesar de todas las gestiones que se realizan, la morosidad ha aumentado debido a lo expuesto anteriormente y el terremoto que tuvo que soportar la zona, por lo que ha sido necesario recurrir a la vía legal para recaudar los valores adeudados a la Empresa. La cobranza deberá entregarse a un estudio o profesional especializado en estos temas para que en el transcurso del año 2017 inicie las acciones legales pertinentes. Los juicios iniciados hace más de 3 años y que están a cargo del Dr. José Guerrero no han avanzado a pesar del tiempo transcurrido y continúan al ritmo que lastimosamente imponen nuestras instancias legales.

En el Estado de situación Financiera se recoge todos los saldos de las cuentas contables, en las mismas que se incluyen los valores producto de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requisito exigido por la Superintendencia de Compañías. Se debe resaltar que los rubros de mayor impacto por aplicación de estas normas siguen siendo las cuentas de **PASIVOS NO CORRIENTES: “Jubilación Patronal”** con un monto de \$ 195.542,00 y **“Desahucios”** \$ 60.510,00 que al fin de este período alcanzan un saldo en las dos cuentas de \$ **256.052,00**. Estos valores han sido determinados por un estudio actuarial realizado por **Actuaría Consultores Cía. Ltda.**

Debo señalar que en los resultados del año 2016 se destacan los beneficios por el mantenimiento del sistema de alcantarillado que sigue bajo nuestra responsabilidad por encargo de los Presidentes de los condominios.

El manejo de los denominados “Gastos Compartidos” ha **generado una utilidad de casi \$ 20.000,00**. La obtención de esta ganancia se debe principalmente a que se logró integrar nuevamente al condominio Peñón y Manila al aporte de estos denominados gastos, y también a la optimización de guardias en el portón durante todo el año se ha **mantenido un punto de guardias armados**. Los condominios administrados por ASERCON y los independientes continúan sin aportar a estos gastos; entre estos están: El Faro, Cumbres del Golf, Vía Marina, Alcazaba del Lago.

En la cuenta de manejo de agua, no hemos conseguido superávit, debido sobre todo a que el agua que se procesa en la planta **NO provino en un alto porcentaje del pozo** pues éste presenta muy poco caudal (inferior a 2 lts./seg) por lo que se tiene que recurrir a potabilizar agua con alto contenido de impurezas lo que resulta más oneroso. A lo anterior se añade **la disminución de la cantidad vendida** que en el año 2016 alcanzó los 68.000 m³. Cabe destacar que para no aumentar esta pérdida, se tuvo que incrementar el valor del m³ de agua a partir del mes de Octubre, con el consiguiente reclamo de los usuarios que inclusive solicitaron una reunión de presidentes para que se dé una explicación pormenorizada del costo, mismo que continua en análisis hasta la fecha.

Desde luego que los mayores beneficios están en la Administración y Servicios que brindamos a los condominios a nuestro cargo.

El **Estado de Resultados integral** del año 2016 presenta una **utilidad contable de \$ 84.818,34** antes de participación de trabajadores e impuestos. En este resultado se incluyen todos los ajustes realizados por efectos de NIIFS y sobre todo de PASIVOS NO CORRIENTES, que reflejan de esta manera todo el manejo económico- financiero de la empresa durante el año fiscal analizado. La utilidad del año 2016 viene a constituirse en la mayor obtenida en toda la actividad societaria de Brisas del Mar.

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 2016 se contó con un Jefe Operativo y un Asistente Operativo, quienes tienen bajo su responsabilidad tanto el aspecto Operativo como el de Seguridad y el manejo de los sistemas de agua y

alcantarillado que están bajo nuestra responsabilidad. Adicionalmente se dispone de 1 secretaria, 1 bodeguero, 2 asistentes administrativos, 3 supervisores de conserjes, 1 supervisor de jardineros, 5 personas para mantenimientos varios y los necesarios conserjes para vigilancia y mantenimiento de jardines y piscinas.

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.

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 todo el año 2016 se cumplió con el sistema de Gestión en Salud y Seguridad Ocupacional para lo que se cuenta con un Médico especialista en esta materia **con el consiguiente gasto** que demanda sus servicios.

De la **vigilancia de la salud ocupacional** está encargado el Dr. Jaime Vélez, quien ha realizado los diagnósticos y exámenes médicos ocupacionales correspondientes.

En total **se invirtió un monto de \$ 4.389,98** que es significativamente inferior al invertido el año 2015 que fue el de inicio de esta gestión de Salud Ocupacional. En el año 2017 se continuará con la ejecución del sistema para cumplir con los parámetros requeridos por las autoridades respectivas del Sistema Nacional de Gestión de la Prevención del Ministerio de Trabajo y del IESS.

Al final del año 2016 se contó con un **total general de 117 personas** laborando en la empresa, habiéndose mantenido la misma cantidad de trabajadores que en el año 2015.

1.3.- SOCIETARIO

En este aspecto, igualmente hemos sido sometidos a inspecciones de la Superintendencia de Compañías sin que tampoco tengamos mayores observaciones en este aspecto

El Capital de la empresa se mantiene en **\$ 40.000.**

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's refleja un **PATRIMONIO de \$ 188.113,70** valor que constituye el patrimonio real de la empresa.

Los activos fijos que dispone la empresa están valuados conforme lo dispuesto por la normativa contable aplicable en el país y alcanzan un valor de **\$ 290.043,10**.

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.

A continuación se enumeran los principales problemas que hemos afrontado en el año 2016:

1.- 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 y con el MAE para explicar esta situación sin que se tengan respuestas concretas.

2.- TERRENO EN VISTA REAL. Los propietarios del terreno en donde se ubica la estación de bombeo # 2 del sistema de alcantarillado, iniciaron un Juicio en contra de Brisas del Mar aduciendo que la estación de bombeo se encuentra construida en un terreno de su propiedad. Si bien la acción no ha prosperado por errores en la demanda inicial, debemos permanecer atentos a este reclamo pues NO somos los culpables de que esta estación esté en ese sitio.

3.- MALECON EN LA ZONA DE PEÑON Y MANILA. El juicio entablado por Brisas del Mar en contra de Peñón y Manila fue resuelto en el año 2016 por un arreglo entre las partes que reconocieron un valor de \$ 12.000,00 a Brisas del mar como compensación a la falta de pagos en los gastos Compartidos durante el tiempo que demoró el juicio.

4.- MURO EN ALTOS DEL MAR. Continúa sin avanzar 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.- CONTROL DE MANEJO DE AGUA Y ALCANTARILLADO. Continuamos con la operación y mantenimiento de los sistemas de La Cumbia y alcantarillado de Casablanca.

6.- ACUERDOS CON ASERCON. Se firmaron acuerdos con ASERCON para establecer un precio estándar en el agua, un respeto de no agresión para la administración de condominios que consiste en que ninguna de las 2 empresas entrará a administrar un condominio mientras la otra esté administrándolo. También se acordó que Brisas del Mar administre el agua que ASERCON entrega en la zona de la Alameda con un beneficio del 15% y sobre todo que estamos facultados a suspender el servicio de agua a los morosos de ese sector esto ayudara sin duda a recuperar la cartera morosa.

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 ya que estamos **en posibilidad de suspender el servicio a los morosos.**

Durante el año 2016, 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 menos de 2,0 lts/seg cuando se requieren en temporadas altas hasta 7 lts/seg.

Por lo demás, durante todo el año 2016, 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.

Con el fin de analizar el funcionamiento de la planta de agua, se contrató una auditoría técnica quien hizo varias recomendaciones para mejorar y optimizar su funcionamiento, Dichas recomendaciones se pondrán en práctica en el 2017 lo que nos permitiría a futuro entregar agua a otros condominios que pasen a ser administrados por Brisas del Mar

Nada está definido en cuanto al tiempo en que podremos seguir haciendo el manejo de este sistema pues a la fecha se construyendo el nuevo **sistema de agua potable para toda la provincia de Esmeraldas** que según las informaciones oficiales estaría listo para el año 2018. 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 y **habrá que hacer los contactos respectivos para conseguir un convenio y seguir a futuro administrando** el agua potable.

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, así como los condominios que se administran independientemente como son Cumbres del Golf y El Faro.

Continúa la seguridad armada en el ingreso del portón con un punto de guardia mediante contrato con PLANETA SEGURIDAD.

2.4.- SEGURIDAD

La problemática de la seguridad dentro y en los alrededores de Casablanca es un tema muy delicado a enfrentar debido a la presencia de delincuencia sobre todo durante los feriados. Han ocurrido varios robos en condominios que están al borde de los barrancos y que NO son fáciles de ser controlados por nuestro personal. En algunos de los condominios que tienen como límites los barrancos se han tenido que instalar alarmas sonoras con el fin de disminuir el riesgo, lo cual se ha conseguido en buena parte. Ante esto, la delincuencia se ha “movido” hacia otros sectores vulnerables de Casablanca.

2.5.- CONDOMINIOS

Durante el año 2016, recibimos una considerable cantidad de reclamos de parte de los condóminos, por los costos que pagan por la administración de los condominios. Estos reclamos provienen sobre todo de los nuevos propietarios de departamentos, quienes **NO aceptan los costos** que significa tener una propiedad en Casablanca.

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

En Octubre del 2016 se logró la administración de Alcalá del Río que tiene 12 condóminos.

Con el último condominio conseguido, la empresa administra de manera directa a 508 condóminos en Casablanca de los 1022 habitados lo que representa un **49,7%**, a esto hay que añadir los 32 condóminos de Sol Dorado en Tonsupa.

Asercon administra 234 condóminos (**22,8%**) y hay 280 condóminos que se auto administran (**27,5%**).

2.6.- OTROS

Durante el año 2016 se ha podido arrendar durante algunos feriados el departamento de 45 m² en el condominio Plaza Esmeraldas, generando un ingreso a la empresa de \$ **2.912,30** en el año, El 2016 no tuvo una buena ocupación debido a los problemas económicos y al lamentable terremoto del 16 de abril que incidió en la presencia de condóminos durante todo el año.

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 y apoyo que se han mantenido a lo largo del año 2016.

Muchas gracias.

Ing. Gonzalo Hidalgo
Gerente General