

INFORME DE LABORES 2017

Quito, 26 de marzo de 2018

Señor Capitán

MARCO BENITEZ

Presidente del Directorio de Brisas del Mar S.A.

Una vez que he recibido los datos de los balances del año 2017, me permito presentar a usted el informe de labores del año 2017 en la que en mi condición de Gerente General estuve a cargo de la administración de Brisas del Mar S.A. y que de usted considerarlo necesario podrá ser informado por el actual Gerente de la empresa en la Junta General de Accionistas.

La Administración de la Empresa durante el año 2017 fue 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.

1.- FINANCIERO CONTABLE

Se realizó el cambio del sistema contable a partir del año 2017.

Al ser un sistema nuevo, este demandó un buen tiempo hasta que el personal de contabilidad se acostumbra al sistema e implemente los pasos necesarios para un correcto funcionamiento. De todas maneras al estar adaptado a nuestras necesidades en lo que se refiere a los módulos de facturación, cobranzas y contabilidad, permitió lograr que el tema contable se encuentre al día, al igual que todas las obligaciones patronales, tributarias y fiscales de la empresa, los mismos que están registrados al 31 de diciembre del 2017.

En lo relacionado con la parte financiera se debe indicar que durante el año 2017 la empresa **no tuvo contratiempos** en atender a tiempo las diversas obligaciones tanto con el personal de la empresa como con proveedores y entidades públicas (IESS, SRI).

La principal problemática de la empresa, fue lo relacionado con la **recuperación de la cartera**, esto se relaciona específicamente por la

situación económica por la que atraviesa el país y que ha tenido su impacto en el segmento de clientes que atiende la empresa.

A pesar de todas las gestiones que se realizaron, la morosidad aumentó significativamente, pasando de \$ 410.667,04 según el balance del 2016, a \$ **453.828,31** según el balance a diciembre del 2017. Este incremento se debe básicamente a los 33 deudores que han dejado de pagar sus alícuotas desde hace algunos años y que se constituyen en la principal fuente de morosidad pues solo estos condóminos pasaron de \$ 283.602,38 en el 2016 a \$ **344.277,51** en el 2017, es decir que significan el **75.86%** de la cartera total

Cabe señalar que esta cartera vencida se encargó su recuperación a 2 estudios de Abogados para que procedan con las instancias legales que corresponden para estos casos.

En los juicios iniciados hace más de 4 años y que estuvieron a cargo del Dr. José Guerrero, se tuvo que prescindir de sus servicios pues uno de los juicios (contra Juan Pablo Yépez) no fue contestado a tiempo y se perdió ese Juicio. El otro que estuvo a su cargo (contra Germán Ortega) fue entregado al Dr. Armando González para que prosiga en la recuperación respectiva.

Hay que señalar que el principal deudor de la empresa es el señor Germán Ortega, con quien con el afán de recuperar lo adeudado, se llegó a firmar convenios que incluyeron el manejo del agua de ASERCON en La Alameda y el reconocimiento de un valor por la propiedad que entregó a la empresa en el año 2004 y donde actualmente funcionan las oficinas en Same, pero que al momento de la liquidación no aceptó reconocer intereses de la deuda y se terminó cualquier intento de arreglo. Hay que destacar que la Vicepresidencia de la empresa estuvo a cargo de las negociaciones con el señor Ortega por delegación del Directorio.

El Estado de Resultados del año 2017 presenta una **utilidad contable de \$ 91.021,08** antes de participación de trabajadores e impuestos.

La utilidad contable ha sido analizada por el Directorio de la empresa, la misma que se ha incrementado al ubicarse como ingresos de la compañía, los valores correspondientes a la administración del sistema de alcantarillado que se venían contabilizando como "fondos de terceros" pues como era un encargo de los Presidentes, se tenía entendido de que esos fondos debían devolverse, El monto acumulado desde el año 2012 en que se empezó la administración del sistema alcanza a \$ 161.000,00. Igualmente hay otros fondos de menor valor que han sido contabilizados

como "fondos de terceros" y que deben pasar a ingresos de la compañía, los mismos que alcanzan a \$ 30.000,00.

Con este traspaso de cuentas, la utilidad es superior a la obtenida en el año 2016, y que pudo inclusive ser mayor pero existieron algunos puntos que es necesario señalar, para que en el año 2017 no se lograra una mayor utilidad:

- Por decisión del directorio de la empresa no se realizó ningún incremento de valores en las alícuotas a los condóminos a pesar de que desde enero del 2017 hubo un incremento en las remuneraciones de los trabajadores, factor principal en los costos operativos y que por ser una empresa de servicios debe ser transferido directamente a los clientes. Este incremento a pesar de haber sido un porcentaje pequeño, ha significado para la empresa un valor aproximado de \$ 13.500,00 al año. **Para el año 2018 es imprescindible realizar un ajuste al valor de los servicios que presta Brisas del Mar pues adicionalmente desde enero del 2018 hay un nuevo incremento salarial**
- En el año 2017 a partir del mes de Julio y por decisión del directorio se dejó de planillar los valores denominados como "reembolso cobranzas" que eran las recuperaciones de las personas que cancelaban con tarjeta de Crédito (5%) y adicionalmente se solicitó que a estas personas se les haga un descuento adicional del 5% por cancelar con tarjeta; esto significó de acuerdo con la información contable, **una afectación al gasto de \$ 14.500,00 tan solo desde Julio 2017.**
- También es necesario indicar que en el año 2017 y también por decisión del directorio, se procedió a otorgar descuentos del 15% del valor de la cuota de administración a los condominios Altos del Mar y Alcalá 1, 2 y 3 por pago con tarjeta de crédito o pagos directos dentro de los 10 primeros días de emitida la factura, lo que significó una **afectación a los ingresos** de la empresa un valor de \$. 10.437,14

En el Estado de situación Financiera se recogen 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 \$ 205.296,00 y **"Desahucios"** \$ 64.075,00 que al fin de este período alcanzan un saldo en las dos cuentas de \$ **269.371,00**. Estos valores han sido determinados por el estudio actuarial realizado por **Actuaría Consultores Cía. Ltda.** La disminución del gasto anual de estos valores se debe a la reducción de personal bajo dependencia laboral de la empresa

En los resultados del año 2017 continúan los beneficios por el mantenimiento del sistema de alcantarillado que sigue bajo nuestra responsabilidad por encargo de los Presidentes de los condominios, habiendo alcanzado este año el valor de \$ 30.481,56.

El manejo de los denominados "Gastos Compartidos" ha **generado una utilidad de \$ 5.622,84**. La obtención de esta ganancia se debe principalmente 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: Cumbres del Golf, Vía Marina, Alcazaba del Lago, Portobello 1.

En la cuenta de manejo de agua, se ha conseguido una utilidad de \$ 30.456,95, esto es debido principalmente al cobro mensual mínimo de \$ 13,75 a todos los condóminos que consuman cantidades inferiores a 5 m3. Se indica también que el agua procesada en el año 2017 fue de 70.278 m3

Al haber dejado la gerencia de la empresa el 31 de diciembre del 2017, no puedo hacer sugerencias sobre el destino de las utilidades del ejercicio.

2.- ADMINISTRATIVO

Administrativamente, el año 2017 fue un año muy problemático para la empresa debido a varios factores entre los que se pueden citar:

Recuperación de cartera

Reclamos de condominios y condóminos a los valores de pago por servicios

Problemática de seguridad en la zona

Problemática de la dotación de agua a los condóminos

Todos estos aspectos fueron afrontados con el apoyo directo de la Presidencia y Vicepresidencia de la empresa

A raíz de la Junta de accionistas realizada en Abril del 2017, la Gerencia tuvo que enfocarse directamente en asuntos administrativos y de recuperación de cartera en base a un esquema de Reingeniería de la Empresa pedido por la Presidencia. A partir de Abril, la Gerencia dejó de ir a Same quedando bajo responsabilidad absoluta del personal de Operaciones el manejo operacional de las actividades de la empresa en Casablanca.

En Quito, durante prácticamente todo el año se mantuvieron reuniones con algunos condominios que solicitaban la rebaja de los valores de servicios que presta Brisas del Mar. Fueron largas jornadas de reuniones en las que finalmente se pudo concretar un nuevo esquema de servicios que lo denominamos “**integral**” al que lastimosamente no todos los condominios plegaron sino tan solo: Alicante y Plaza Esmeralda desde Agosto; Vistamar, Lomas del Golf, Terrazas, Lomas de Montemar y Mikonos desde Septiembre; y Altos del Mar y Alcalás desde Octubre.

Los servicios de seguridad en los condominios antes mencionados fueron encargados a la empresa de seguridad LANCELOT Cía. Ltda., luego de un concurso interno en la que participaron 2 empresas adicionales PLANETA SEGURIDAD Y SABRASEG SEGURIDAD.

Con los servicios integrales también se trató de que los servicios de jardinería sean proporcionados en forma general y no personalizada, pero esto se consiguió solo para los condominios Alicante y Plaza Esmeraldas pues los demás decidieron seguir el mismo esquema anterior, es decir con conserjes exclusivos para ellos.

De todas formas lo anterior determinó que el personal de la empresa disminuya de 117 a 97 a diciembre. El objetivo de reducir personal debe continuar con la tercerización de servicios.

El personal de Quito para la parte administrativa se ha mantenido igual que en los últimos años y consta del siguiente personal en el área administrativa: 1 Contador general, 1 auxiliar contable, 1 encargado de facturación, 1 encargado de cobranzas, 1 secretaria-recepcionista y 1 mensajero.

En Same, durante el año 2017 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 responsabilidad de Brisas del Mar. 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, 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 todo el año 2017 se ha continuado 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.

Con la ejecución del sistema se cumple con los parámetros requeridos por las autoridades del Sistema Nacional de Gestión de la Prevención del Ministerio de Trabajo y del IESS.

3.- SOCIETARIO

En este aspecto, igualmente hemos sido sometidos a inspección 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 \$ 194.464,06** 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 **\$ 270.183,82**

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.- ACCION EN CONTRA DE BRISAS POR PARTE DEL MAE: A principios de año fuimos notificados con una acción administrativa por parte del MAE por el incumplimiento de la Licencia Ambiental que obtuvo la APC en el año 2007 para el sistema de alcantarillado. Para defender este tema se ha contratado al Dr. Edgar Guerra para la defensa legal de este tema conjuntamente con la empresa SERVIAGUITAS en el aspecto ambiental. A la fecha existe una multa a Brisas del Mar de \$ 75.000 la misma que esta impugnada y en trámite en Quito

2.- TERRENO EN VISTA REAL. Los propietarios del terreno en donde se ubica la estación de bombeo # 2 del sistema de alcantarillado, han insistido en una demanda judicial u en contra de Brisas del Mar aduciendo que la estación de bombeo se encuentra construida en un terreno de su propiedad. Este tema legal también está a cargo del Dr. Edgar Guerra y hay que estar atentos a este reclamo pues NO somos los culpables de que esta estación esté en ese sitio.

3.- 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.

4.- 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. A la final el señor Germán Ortega decidió no respetar estos acuerdos firmados y se terminó cualquier intento de acuerdo. Hay que destacar que la Vicepresidencia de la empresa estuvo a cargo de las negociaciones con el señor Ortega por delegación del Directorio.

2.2.- PLANTA DE AGUA

La operación de administrar el sistema de agua sigue siendo **estratégico y fundamental** para Brisas del Mar pues permite recaudar gran parte de las cuotas de administración ya que estamos **en posibilidad de suspender el servicio a los morosos.**

Durante el año 2017, 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 1,0 lts/seg cuando se requieren en temporadas altas hasta 7 lts/seg.

Por lo demás, durante todo el año 2017, 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 base a la auditoría técnica que se hizo a fines del 2016 y que sugirió varias recomendaciones para mejorar y optimizar su funcionamiento, se repotenció en algunos aspectos la planta.

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 este año 2018. La competencia del manejo de agua corresponderá seguramente al Municipio de Atacames quien por el momento no tiene infraestructura ni técnica ni administrativa para hacerse cargo del sistema y **habrá que hacer todo lo que sea necesario para conseguir un convenio y seguir a futuro administrando el agua potable que sirve a Casablanca.**

El tema del manejo del agua potable estuvo a cargo del Ing. Oswaldo Bueno.

2.3 GASTOS COMPARTIDOS

Continuamos con el manejo de los llamados "**gastos compartidos**", a pesar de que los condominios administrados por ASERCON no colaboran con su aporte, así como los condominios que se administran independientemente como son Cumbres del Golf, Portobello1, Vía Marina.

2.4.- SEGURIDAD

La problemática de la seguridad dentro y en los alrededores de Casablanca es un tema muy delicado y que en el año 2017 aumentó considerablemente debido a la presencia delincriminal 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 el personal de conserjes por lo que a fines de año se colocaron guardias armados de LANCELOT.

2.5.- CONDOMINIOS

Durante el año 2017, recibimos una considerable cantidad de reclamos de parte de los condóminos, por los costos que pagan por la administración de los condominios. Estos reclamos obligaron a formular el planteamiento de administración integral ya analizado.

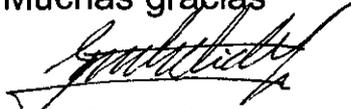
Se mantuvieron reuniones con Presidentes y/o condóminos que manifiestan sus inquietudes y preocupaciones sobre el manejo de sus condominios.

Lastimosamente y luego de estar adjudicados, no se pudo concretar la administración del condominio Vía Marina debido a las maniobras fuera de lo legal del actual administrador ASERCON.

La empresa administra de manera directa a 494 condóminos en Casablanca de los 1008 habitados lo que representa un **49,00%**, a esto hay que añadir los 32 condóminos de Sol Dorado en Tonsupa.

Asercon administra 234 condóminos (**23,21%**) y hay 280 condóminos que se auto administran (**27,78%**).

Muchas gracias



Ing. Gonzalo Hidalgo

c.c.: Ing. Oswaldo Bueno, Vicepresidente Brisas del Mar S.A.
Ing. Iván De Miguel, Gerente General Brisas del Mar S.A.