

## INFORME DE LABORES 2018

Quito, 08 de Abril de 2019.

Señores Accionistas:

Me permito presentar a ustedes el informe de labores desarrolladas durante el ejercicio económico del año 2018, cuya Gerencia General y Representación Legal estuvo a cargo del Ingeniero Iván De Miguel E.

La Administración de la Empresa durante el año 2018 fue dirigida por el Cap. Marco Benítez en calidad de Presidente del Directorio y como Gerente General de la misma el Ing. Iván De Miguel Enderica.

En estas condiciones presento a continuación un resumen de las principales actividades desarrolladas por esta administración.

### 1.- FINANCIERO CONTABLE.-

El software (sistema SIACI), adquirido en enero de 2017 demandó un buen tiempo para que el personal de contabilidad se acostumbre a este sistema e implemente los pasos necesarios para su funcionamiento. A pesar de estar adaptado a nuestras necesidades en lo que se refiere a los módulos de facturación, cobranzas y contabilidad, no permitió lograr que el tema contable se encuentre al día, generando inconvenientes en el trabajo interno de la empresa y al momento de generar los diferentes informes solicitados por las directivas de los condominios. Por tal motivo, en noviembre de 2018 decidimos adquirir un nuevo software llamado Smart Core. Este software, nos permite realizar la facturación electrónica y generar reportes correctos de clientes y condominios.

En lo relacionado a la parte financiera, se debe indicar que durante el año 2018 la empresa tuvo contratiempos en atender a tiempo el pago de utilidades de los accionistas y de proveedores de Brisas del Mar, y por esta razón creímos conveniente y tomamos la decisión de cambiar las fechas de la facturación.

El principal problema de la empresa, fue el relacionado con la **recuperación de la cartera**, debido específicamente a la mala situación económica por la que atraviesa el país y también por la incorrecta migración de datos al sistema SIACI. Esta situación se ha solucionado y la hemos depurado al detalle en la transición al nuevo sistema Smart Core.

Podemos indicar que uno de los principales objetivos de esta administración ha sido y es la recuperación de la cartera. En tal sentido, hemos trabajado con los abogados y hemos depurado los datos de los clientes en el sistema. En el mes de junio de 2018, la cartera vencida relejaba un valor de USD. 613.272,84. Después de las

gestiones realizadas, terminamos a diciembre de 2018 con una cartera USD. **451.013,39**. Estos son los datos iniciales que se subieron al nuevo sistema Smart Core para empezar el año 2019.

Haciendo un análisis por año, se puede indicar lo siguiente: Se termina el año 2018 con una cartera vencida de USD. 451.013,39, el 41% corresponde a valores arrastrados hasta el año 2016, el 17% corresponde al año 2017, el 20% de enero a noviembre de 2018 y el 12% es lo que se factura en diciembre y vence en enero de 2019.

Durante los tres primeros meses del año 2019, se contiene la cartera por lo que no se ven variaciones entre semanas, esto debido al cambio y estabilización de la plataforma tecnológica del nuevo sistema Smart Core, así como también al cambio de recursos y funciones.

Sin embargo se debe considerar que la meta mensual debe ser igual o menor a USD. 10.000,00 y que los valores recaudados siempre deben afectar a la deuda más antigua.

A pesar de todas las gestiones que se realizaron, la cartera disminuyó de USD. **453.766,33** según el balance del 2017, a USD. **451.013,39** según el balance a diciembre de 2018.

Debo señalar que la recuperación de esta cartera vencida se encargó a 2 estudios de Abogados a fin de que procedan con las instancias legales que corresponde en estos casos.

Se tuvo que prescindir de los servicios del Dr. José Guerrero quien estuvo a cargo de los juicios iniciados hace más de 4 años, pues uno de ellos y específicamente el seguido en contra Juan Pablo Yépez, no fue contestado a tiempo y se lo perdió. Finalmente este caso, más el de los señores Germán Ortega y Alberto Mackliff fueron entregados al Dr. Armando González para que se prosiga con la recuperación respectiva. El resto de cartera con valores menores fue entregada al Dr. Andrés Albuja.

Hay que señalar que el principal deudor de la empresa es el señor Germán Ortega, con quien y 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.

**El Estado de Resultados** del año 2018 presenta una **utilidad contable de USD. 85.476,25** antes de la 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 ingreso 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 que esos fondos debían devolverse.

Igualmente existen 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 aproximadamente a un valor de USD. 159.822,20.

Las utilidades del año 2018 pudieron ser mayores, pero existieron algunas decisiones que se tomaron y que contribuyeron a que en el año 2018 no alcanzara 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 el año 2016 no ha existido un incremento en las mismas, y que desde enero del 2018 también 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. **Para el año 2019, se recomendó al directorio la imprescindible necesidad de realizar un ajuste al valor de los servicios que presta Brisas del Mar, pues debemos considerar que adicionalmente desde enero de 2019 hay un nuevo incremento salarial. Se recomendó también cambiar las fechas de facturación y así poder cobrar antes de las fechas actuales establecidas.**
- En el año 2018 a partir del mes de agosto 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.

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. Sobresalen los rubros de mayor impacto por aplicación de estas normas, los cuales siguen siendo las cuentas de **PASIVOS NO CORRIENTES: “Jubilación Patronal** y desahucio, que al fin de este período alcanzan un saldo en las dos cuentas de USD. **206.126,35**. Estos valores han sido determinados por el estudio actuarial realizado por **Actuaria 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 2018 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 USD. 154.640,68.

El manejo de los denominados “Gastos Compartidos” ha **generado una utilidad de USD. 7.687,73**. La obtención de esta ganancia se debe principalmente a la optimización de guardias en el portón durante todo el año, donde se ha **mantenido un punto de guardia armado**. Los condominios administrados por ASERCON y los independientes continúan sin aportar a estos gastos; entre estos están: Cumbres del Golf, Vía Marina, Peñón y Manila, Alcazaba del Lago, Portobello 1.

## **2.- ADMINISTRATIVO.-**

Administrativamente, el año 2018 fue un año difícil para la empresa debido a varios factores entre los que se pueden citar:

- Recuperación de cartera,
- Problemática de seguridad en Casablanca y alrededores.

Estos aspectos fueron afrontados con el apoyo directo de la Presidencia y Vicepresidencia de la empresa.

Posterior a la Junta de accionistas realizada en Abril del 2018, la Gerencia tuvo que enfocarse directamente en la Reingeniería de la Empresa: en asuntos administrativos, operativos y de recuperación de cartera en base a un esquema de generación de procesos de control.

Se mantuvieron reuniones con las directivas de los condominios administrados por Brismar para lograr que cambien la modalidad de los conserjes-guardias anteriores por los servicios de la empresa Lancelot Cía. Ltda. Finalmente, se pudo concretar con los siguientes condominios: Alcazaba de Acuarios, Alquería del Sol y Coral del Peñón.

A pesar de insistir en el cambio de modalidad del servicio con las directivas de los condominios Alcalá del Río, Alcázar de Las Palmas y Alcázar del Mar, decidieron seguir el mismo esquema anterior, es decir con guardias y conserjes exclusivos para ellos.

De todas formas, lo anterior determinó que el personal de la empresa disminuya de 97 a 71 personas a diciembre de 2018. El objetivo de reducir personal debe continuar con la finalidad de optimizar los recursos.

Estamos enfrentado dos demandas de trabajadores que salieron de la empresa en Esmeraldas, más una en Quito de la ex colaboradora Gloria Valladares, las cuales están encargadas a la Abogada Emily Torres.

Hubo cambios de personal en el área administrativa de Quito, se contrató a un Contador General, un asistente de cobranzas y una secretaria-recepcionista.

**En Same**, durante el año 2018 se contó con el siguiente personal: un Jefe Operativo y un Asistente Operativo, quienes tienen bajo su responsabilidad el aspecto Operativo, 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, 2 supervisores de conserjes, 1 supervisor de jardineros, 5 personas para mantenimientos varios y los 22 conserjes para vigilancia y mantenimiento de jardines y piscinas.

Para el funcionamiento de la planta de agua de La Cumbia, disponemos 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 2018 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.

Para el caso de la **vigilancia de la Seguridad Ocupacional** está encargada la Ing. Andrea Padilla, quien nos proporciona asesoría y capacitación general. Para el año 2019 hará el acompañamiento de las mediciones de químicos, cargas, herramientas, etc., necesarios para cumplir con el Sistema de Gestión en Seguridad Ocupacional.

Con lo anterior mencionado, cumplimos 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 por parte de la Superintendencia de Compañías, sin que tengamos mayores observaciones en este aspecto. El Capital de la empresa se mantiene en **USD. 40.000,00**.

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's refleja un **PATRIMONIO de USD. 169.429,24** 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 **USD. 254.937,22**.

### **4.- GESTIONES.-**

#### **4.1.- PROBLEMAS EN CASABLANCA:**

Toda vez que los Presidentes de los condominios no han podido formar una nueva organización durante el 2018 que afronte los problemas que aquejan a

Casablanca, Brisas del Mar continúa enfrentando estos problemas, pues somos la única empresa que da la cara a los mismos.

A continuación se enumeran los principales problemas que hemos afrontado en el año 2018:

- a).- **DEMANDA JUDICIAL EN CONTRA DE BRISAS DEL MAR POR PARTE DE LOS HERMANOS HIDALGO:** los señores Elsa Hidalgo y Pablo Hidalgo pretenden, vía acción reivindicatoria, la restitución total del terreno en donde se encuentra construida la Estación de Bombeo o Cárcamo No. 2, solicitan en su demanda se proceda al derrocamiento de dicha estación de bombeo a fin de que el terreno quede saneado.

Responsablemente Brisas del Mar compareció a juicio, pese a que legalmente no le correspondería hacerlo pues no es legitimada en causa ni legítima contradictora al no tener la calidad de poseedora del inmueble en donde se encuentra la Estación de Bombeo, Brisas del Mar S. A. es una administradora del sistema más no la poseedora.

- b).- **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.

- c).- **ACUERDO CON ASERCON:** En Febrero de 2018 se firmó un acuerdo con ASERCON donde se acordó que Brisas del Mar administre el agua que ASERCON entrega en la zona de la Urbanización La Alameda y poder estar facultados a suspender el servicio de agua a los morosos de ese sector, esto ayudaría sin duda a recuperar la cartera morosa.

El señor Germán Ortega pidió que ASERCON sea parte de la administración del Portón Principal de Casablanca. Brisas del Mar no aceptó esta petición y el señor Ortega decidió no respetar el convenio firmado, terminando cualquier intento de acuerdo.

#### 4.2.- 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 clientes morosos**.

Durante el año 2018, 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 **en temporadas altas** se requieren hasta 8 lts/seg.

En el 2018 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.

Estamos a la espera de que el nuevo **sistema de agua potable para toda la provincia de Esmeraldas** entre en funcionamiento, según informaciones oficiales estaría listo para finales de Abril de 2019.

El tema del manejo del agua potable estuvo encabezado por el Ing. Oswaldo Bucno.

#### **4.3.- GASTOS COMPARTIDOS:**

Continuamos con el manejo del rubro “**gastos compartidos**”, a pesar de que los condominios administrados por ASERCON y los condominios que se administran independientemente no colaboran con su aporte, entre otros se pueden citar a: Cumbres del Golf, Castejón del Golf I, II, III, IV, Portobello I, Vía Marina, Lagunas del Golf, Alcazaba del Lago, Peñón y Manila.

#### **4.4.- SEGURIDAD:**

La problemática de la seguridad dentro y en los alrededores de Casablanca es un tema muy delicado y crítico. Debo destacar que por las gestiones realizadas conjuntamente con la empresa de seguridad Lancelot y colectivamente con el proyecto Same Seguro, en el año 2018 pudimos bajar la presencia delincuencia, sobre todo durante los feriados.

#### **4.5.- PUENTE STELLA MARIS:**

Brisas del Mar se preocupó por la seguridad de todos los condóminos que se encuentran en los conjuntos de la Urbanización Vista Real y que hacen uso del puente de hierro ubicado en la entrada del Stella Maris, vio la necesidad urgente de dar mantenimiento correctivo ya que se encontraba en muy mal estado, y podría haber ocasionado algún accidente lamentable. Luego de conversaciones mantenidas con estos condóminos y con su posterior colaboración, afortunadamente se logró reparar el puente.

#### **4.6.- CONDOMINIOS:**

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

Hemos realizado algunas gestiones para captar la administración de algunos condominios como: Vía Marina, Lagunas del Golf. Lastimosamente, aún no se ha podido concretar debido a las maniobras fuera de lo legal del actual administrador ASERCON. Hemos conversado con las directivas de los

Se está enfrentando la demanda de los hermanos Hidalgo en contra de Brisas del Mar, ubicación de la Estación de Bombeo # 2. Hemos realizado varias gestiones con ex presidentes de la APC para obtener toda la información necesaria sobre la construcción de la Estación de Bombeo # 2. Esta demanda la está atendiendo el Dr. Edgar Guerra.

#### **4.11.- CARTERA VENCIDA LEGAL:**

Recuperación y regularización del proceso de cobros. Seguimos trabajando con el Dr. Armando González en los 3 casos más importantes y hemos contratado los servicios del Abogado Andrés Albuja para que se encargue del resto de la cartera de clientes impagos, quienes han realizado los convenios y demandas correspondientes. Lamentablemente hasta el momento no se ha logrado una recuperación efectiva por parte de los abogados.

#### **4.12.- FACTURACIÓN:**

Optimización del proceso de facturación, se han tomado en cuenta todos los detalles de este proceso para poder mejorarlo. **A partir de enero del 2019 la facturación se realiza con un proceso automático de autorización del SRI cumpliendo con la normativa requerida.**

#### **4.13.- PROCESOS DE CONTROL:**

Implementación de procesos de control en todos los procesos administrativos y operativos de la empresa, se realizan controles semanales y mensuales tanto en la parte operativa como en la administrativa.

#### **4.14.- JARDINES:**

Contratación de un Ing. Agrónomo para fomentar una cultura en el mantenimiento de jardines, capacitaciones al personal, humus, químicos e insumos correctos para utilizar. Gestiones para implementar un Vivero y poder rejuvenecer la tierra de las jardineras y cambiar las plantas que estén en mal estado.

#### **4.15.- INFORMES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS EN CASABLANCA:**

A partir de Octubre se envía mensualmente a todos los condóminos de Casablanca un informe con las diversas actividades operativas que se realizan en Casablanca. Entre otras se detallan las actividades realizadas en cuanto a: Vigilancia, mantenimiento de jardines y espacios comunales, mantenimiento de piscinas, desalojo de basura, reemplazo de focos comunales; operación, tratamiento, distribución y mantenimiento del sistema de agua potable, operación y mantenimiento del sistema de alcantarillado y emisario submarino, operación y manejo del portón principal, gastos compartidos y servicios complementarios.

#### **4.16.- POSICIONAMIENTO:**

Para un mejor posicionamiento de la marca Brisas del Mar, se ha modificado el diseño del Logo de Brisas del Mar S. A. con el cual se enviará a fabricar letreros nuevos con los nombres de los condominios que administramos, adicional también letreros con normas de comportamiento en piscinas comunales, letreros informativos tales como: rutas de evacuación, salida a la playa, etc.

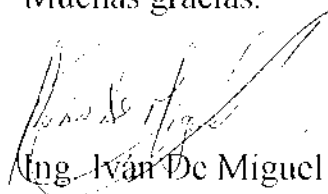
Con la ayuda de la Vicepresidencia (Ing. Oswaldo Bueno), se han actualizado algunos planos de Casablanca, tales como: Implantaciones de los condominios, guardianía, red de agua potable, red de alcantarillado, instalaciones en La Cumbia, el de condominios con emergencia sanitaria, oficinas de Brisas del Mar de Quito y Same, etc.

#### **4.17.- OTROS:**

Durante el año 2018 se ha podido arrendar durante algunos feriados el departamento L6 de 45 m2 en el condominio Plaza Esmeraldas, generando un ingreso a la empresa de USD. 2.080,57 en el año 2018.

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, 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 2018.

Muchas gracias.



Ing. Iván De Miguel E.

C.C.: Cap. Marco Benitez, Presidente Brisas del Mar S. A.  
Ing. Oswaldo Bueno, Vicepresidente Brisas del Mar S. A.