



Brisas del Mar S. A.

Dirección: Reciento Same km 12 Vía Muisne - Casa Blanca

INFORME DE GESTIÓN

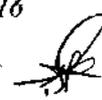
GERENCIA GENERAL

Año 2019

Contenido

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. GESTIONES REALIZADAS.....	5
2.1. GESTIÓN FINANCIERO CONTABLE.....	5
✓ <u>Balance General.....</u>	6
• <i>Activos.....</i>	<i>6</i>
• <i>Pasivos.....</i>	<i>9</i>
• <i>Patrimonio.....</i>	<i>9</i>
✓ <u>Estado de Resultados.....</u>	10
• <i>Ingresos.....</i>	<i>10</i>
• <i>Costos.....</i>	<i>10</i>
• <i>Gastos.....</i>	<i>11</i>
2.2. GESTIÓN ADMINISTRATIVA.....	11
✓ <u>Estructura Organizacional Vigente.....</u>	11
✓ <u>Administración de Talento Humano.....</u>	11
✓ <u>Salud y Seguridad Ocupacional.....</u>	11
✓ <u>Beneficios al Personal.....</u>	12
✓ <u>Adecuaciones físicas.....</u>	12
2.3.- GESTIÓN OPERATIVA.....	13
✓ <u>Seguridad.....</u>	13
✓ <u>Mantenimiento condominios.....</u>	13
• <i>Mantenimiento jardines.....</i>	<i>13</i>
• <i>Mantenimiento andenes.....</i>	<i>14</i>
• <i>Mantenimiento de piscinas.....</i>	<i>14</i>
• <i>Mantenimiento de fachada conjuntos.....</i>	<i>14</i>
• <i>Recolección de basura.....</i>	<i>14</i>
• <i>Arreglos equipos y maquinarias comunales.....</i>	<i>14</i>
✓ <u>Gastos Compartidos.....</u>	14
• <i>Portón de ingreso principal a Casablanca:.....</i>	<i>14</i>
• <i>Proyecto Same Seguro.....</i>	<i>15</i>
• <i>Trabajos Gastos compartidos.....</i>	<i>15</i>
✓ <u>Alcantarillado Casablanca.....</u>	16
• <i>Mantenimiento área de las estaciones de bombeo.....</i>	<i>16</i>



•	Mantenimiento bombas de las estaciones de bombeo.....	16
•	Mantenimiento Tableros de control bombas de las estaciones de bombeo.....	16
•	Mantenimiento redes de conducción.....	17
•	Pruebas de laboratorio.....	17
•	Arreglo y mantenimiento Emisario Submarino.....	17
2.4.-	GESTIÓN COMERCIAL.....	18
✓	<u>Captación y Permanencia de Condominios.....</u>	<u>18</u>
✓	<u>Boletín Mensual.....</u>	<u>18</u>
✓	<u>Comunicación.....</u>	<u>18</u>
3.	<u>SOCIETARIO.....</u>	<u>19</u>
4.	<u>JUICIOS.....</u>	<u>19</u>
4.1.	DEMANDA JUDICIAL EN CONTRA DE LA APC Y BRISAS DEL MAR POR PARTE DE LOS HERMANOS HIDALGO:	19
5.	<u>PLANTA DE AGUA:.....</u>	<u>19</u>
5.1.	CONSTRUCCIÓN DE BODEGA DE QUÍMICOS.....	19
5.2.	ADQUISICIÓN DE UNA BOMBA NUEVA, MULTIETAPAS DE 10HP:.....	20
5.3.	LIMPIEZA DE ALJIBE # 1.....	20
5.4.	COLOCADO DE FILTROS EL AL ALGIBE #2 DE CARBÓN ACTIVADO.....	20
5.5.	LAVADO DE CARBÓN ACTIVADO TANQUES DEL CLARIFICADOR DE AGUA.....	20
5.6.	ARREGLOS DE TUBERÍAS VARIAS.....	20
5.7.	LIMPIEZA DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN HACIENDA – PLANTA DE AGUA.....	20
5.8.	INSTALACIÓN DE TUBERÍA – ACOPLER Y MEDIDOR TUBERÍA HCDA. LA CUMBIA... 	21
5.9.	LAVADO DE MEDIOS FILTRANTES PLANTA DE TRATAMIENTO.....	21
5.10.	ARREGLO DE TABLEROS ELÉCTRICOS.....	21
5.11.	EAPA.....	21
6.	<u>PERSPECTIVAS.....</u>	<u>22</u>
7.	<u>CONCLUSIÓN.....</u>	<u>22</u>



Quito, 27 de Marzo de 2020.

Señores Accionistas:

En mi calidad de Gerente General y en concordancia con el marco legal y normativo que nos rige; así como nuestro Estatuto Social, pongo en conocimiento y consideración de la Junta General de Accionistas el presente informe, el mismo que registra las actividades más relevantes llevadas a cabo en la Empresa Brisas del Mar en el periodo comprendido del 1 de enero del 2019 al 31 de diciembre de 2019.

En el desarrollo de este informe se detalla la información por áreas de gestión especificando los logros alcanzados y además se refiere aquellos asuntos pendientes de ejecución. Es importante apuntar que la definición de las líneas de gestión, se enmarco en el cumplimiento de la misión de la empresa, teniendo siempre como premisa alcanzar los objetivos propuestos a fin de encontrar la ruta para lograr la visión.

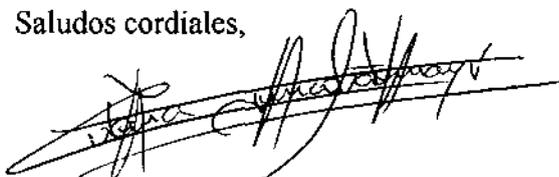
I. INTRODUCCIÓN

El 2019, se constituyó en un año de cambios a nivel gerencial, así como en la forma y fondo de administrar. La Administración de la Empresa durante el año 2019 fue dirigida de forma conjunta por el Cap. Marco Benítez en calidad de Presidente del Directorio, el Ing. Oswaldo Bueno en calidad de Vicepresidente del Directorio y la Ing. Zulema Junco Sotomayor como Gerente General de la misma.

Brisas del Mar, en el marco de su misión y visión estratégica, concluyó el período 2019 con 475 unidades de viviendas administradas, registrando una disminución del 5% con relación al año anterior. Margen Neto 3% y ROE del 28%. (El ROE (Return on Equity) o rentabilidad financiera es un indicador que mide el rendimiento del capital. Concretamente, mide la rentabilidad obtenida por la empresa sobre sus fondos propios. Su fórmula es la siguiente: $ROE = \text{Beneficio neto} / \text{Fondos propios medios}$.)

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

Saludos cordiales,



Ing. Zulema Junco Sotomayor
Gerente General
Brisas del Mar S. A.
web: www.brisamar.net

2. GESTIONES REALIZADAS.

2.1. GESTIÓN FINANCIERO CONTABLE.

En lo relacionado a la parte financiera, se debe indicar que, durante el año 2019, se cumplió con el pago de utilidades de los accionistas, proveedores y con todos los organismos de control encontrándose al día con las obligaciones de la Superintendencia de Compañías, SRI, IESS y Ministerio de Relaciones Laborales.

En relación al año 2018 el periodo promedio en recuperación de cartera ha mejorado bajando de 85 días a 75 días, gracias a una mejor gestión de las cuentas por cobrar.

En cuanto al pago de proveedores en el año 2019 el periodo promedio de pago fue de 15 días. Esto se debe que al mayor proveedor que tiene Brisas del Mar, que es la empresa de seguridad privada, se le paga un 57% hasta el 10 de cada mes, un 29% la segunda semana del mes y la diferencia la tercera semana del mes.

La inversión que tiene la empresa en sus activos fijos ha dado como resultado que por cada dólar invertido se ha traducido en más de dos dólares en ventas. En relación al 2018 hubo un incremento del 10% al pasar de una rotación de activos del año 2018 de 2.06 al año 2019 del 2.26.



Brisas del Mar tiene la capacidad para cancelar sus obligaciones de corto plazo, ya que el índice de liquidez es del 1.2 y con capital de trabajo positivo que le permite mantener sus operaciones dado por una baja en las cuentas por cobrar en relación al año 2018 del 17%. Esto se da también por el cambio en las fechas de vencimientos de las facturas y planillas mensuales, que estaban con corte al 10 del siguiente mes, cambiando la fecha al 28 del mismo mes que se emiten los documento, esto permitió mejorar el flujo,



La empresa mantiene un grado bajo (índice de endeudamiento del activo es 0.58 sin tomar en cuenta los fondos por devolver de años anteriores) de dependencia de sus acreedores, es decir, tiene una buena capacidad de maniobra con sus acreedores.

La capacidad que tiene la empresa para acceder a préstamos externos no es tan buena ya que las deudas superan el patrimonio en tres veces lo que significa que si Brisas del Mar desea obtener préstamos en el sector financiero debe aumentar su patrimonio.



Indicador de Rentabilidad

La rentabilidad mide la efectividad de la administración para controlar los costos y gastos y, de esta manera, convertir las ventas en utilidades.

La rentabilidad neta del activo no ha variado en relación al año 2018 manteniéndose en un 3%, es decir, que por cada dólar de venta a la empresa le queda tres centavos en utilidad.

El margen bruto, utilidad operacional, se incrementó en un 34% en relación al año anterior dado por un incremento en la utilidad operacional de administración de condominios (6%), servicios generales (62%) y gastos compartidos (83%).

En el 2019, Brisas del Mar, terminó exitosamente su Proyecto de Facturación Electrónica; contando con la autorización de la Superintendencia Compañías,

El software (sistema Smart Core), puesto en producción en el año 2019, es un sistema que ha permitido mejorar el control de los rubros facturados, planillados y la recaudación. Se minimizo los tiempos de generación de esta información y se tiene respuesta en línea.

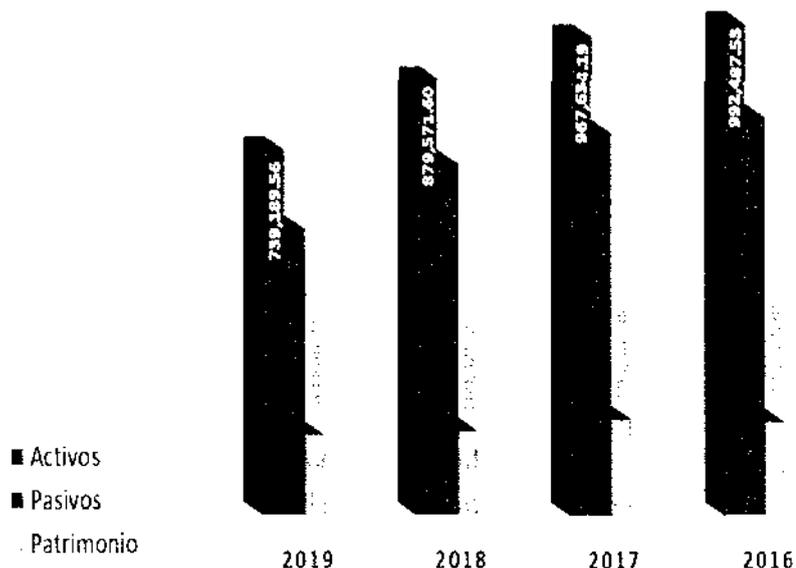
✓ **Balance General.**

↓ *Activos.*

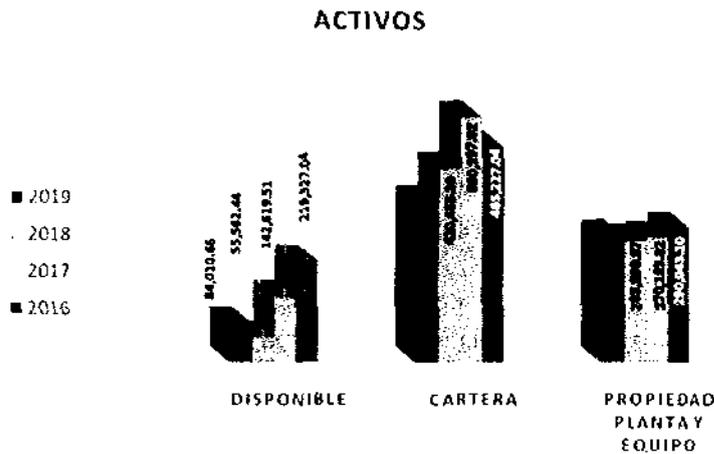
Podemos indicar que uno de los principales objetivos de esta administración ha sido y es la recuperación de la cartera.

A través de la Dirección Financiera, hemos gestionado la recuperación de la cartera en mora, la misma que se produce por no contar con información mínima

requerida que se establece en la Ley de Propiedad Horizontal que permite sustentar a través de



los años de que se ha administrado los condominios la relación comercial que se tiene con Brisas del Mar.



Además, hemos contratado profesionales del derecho en Ley de Propiedad Horizontal para que realicen el cobro vía judicial de las obligaciones de aquellos condóminos que no responden a los requerimientos de pago.

Lamentablemente, al no contar con la documentación mínima requerida para empezar las demandas (Contratos, Propiedad Horizontal, Nombramientos de la Directiva del Condominio y Nombramiento de Administrador del Condominio), esto ha dificultado el cobro, no obstante, al 31 de diciembre 2019, cerramos con una cartera de 16% menos que el año anterior.

Comportamiento de la cartera:

			Diferencia	
	al 31/dic/2018	al 31/dic/2019	USD	%
0-30 días	99,942.86	67,059.16	(32,883.70)	-33%
30-60 días	20,790.93	16,852.40	(3,938.53)	-19%
60-90 días	15,223.39	27,806.51	12,583.12	83%
90-120 días	7,804.95	14,254.66	6,449.71	83%
120-240 días	26,927.49	25,985.60	(941.89)	-3%
240-360 días	26,437.17	22,834.38	(3,602.79)	-14%
mas 360 días	253,886.66	205,597.60	(48,289.06)	-19%
Total general	451,013.45	380,390.31	(70,623.14)	-16%

- Cartera pendiente de cobro de los valores facturados

			Diferencia	
	al 31/dic/2018	al 31/dic/2019	USD	%
0-30 días	90,020.13	58,601.33	(31,418.80)	-35%
30-60 días	17,821.94	14,772.12	(3,049.82)	-17%
60-90 días	14,217.36	24,639.82	10,422.46	73%
90-120 días	6,872.16	10,244.92	3,372.76	49%
120-240 días	25,319.83	23,907.80	(1,412.03)	-6%
240-360 días	25,054.32	20,886.53	(4,167.79)	-17%
mas 360 días	241,127.11	194,362.46	(46,764.65)	-19%
Total general	420,432.85	347,414.98	(73,017.87)	-17%

- Cartera pendiente de cobro de los valores planillados

			Diferencia	
	al 31/dic/2018	al 31/dic/2019	USD	%
0-30 días	9,922.73	8,457.83	(1,464.90)	-15%
30-60 días	2,968.99	2,080.28	(888.71)	-30%
60-90 días	1,006.03	3,166.69	2,160.66	215%
90-120 días	932.79	4,009.74	3,076.95	330%
120-240 días	1,607.66	2,077.80	470.14	29%
240-360 días	1,382.85	1,947.85	565.00	41%
mas 360 días	12,759.55	11,235.14	(1,524.41)	-12%
Total general	30,580.60	32,975.33	2,394.73	8%

También se ha estandarizado la información mínima requerida que debe contar el file del condominio, así como también se ha procedido a legalizar los Reglamentos Internos y a formalizar mediante Asamblea de condóminos la Directiva vigente y el Nombramiento de Administrado de Condominio.

El 80% de la cartera este concentrado en 31 propietarios:

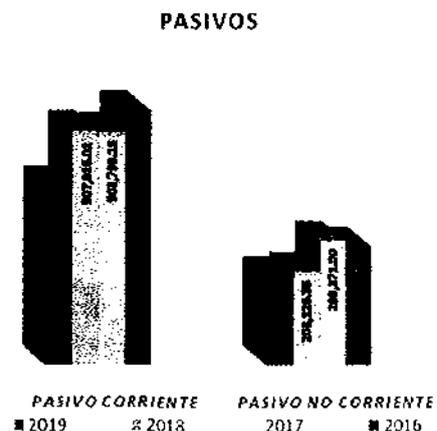
Cliente	Condominio	0-30 días	30-60 días	60-90 días	90-120 días	120-240 días	240-360 días	mas 360 días	Total general	%	% ACUMULADO
YEPEZ JUAN PABLO	Alameda	268.30	267.18	551.09	0.00	1,306.59	1,051.16	32,770.13	36,214.45	10%	10%
MACKLUFF ALBERTO	Alameda							35,592.40	35,592.40	9%	19%
MOREIRA ROBLES CESAR VINICIO	Altos de Casablanca	260.01	250.92	508.47	253.84	1,011.24	1,064.94	17,634.48	20,983.90	6%	24%
COFRADIA NAUTICA STELLA MARIS	Stella Maris							19,303.36	19,303.36	5%	29%
PACHECO BARZALLO PAUL ESTEBAN	Altos del Mar	416.89	411.57	787.25	3,225.97	993.40	993.41	11,407.16	18,235.65	5%	34%
CAMAÑO RAUL	Alcazar del Sol	330.94	328.58	678.41	337.86	1,300.93	1,317.84	13,696.44	17,991.00	5%	39%
ARGOTI HERNAN	Alquería del Sol	455.39	542.97	1,168.98	483.67	1,802.42	2,101.81	10,611.94	17,167.12	5%	44%
CONDOMINIO ALCAZAR PEÑON MANILA	Otros	2,236.84	711.76	5,243.20	3,710.34	2,648.00	0.00	0.00	14,550.14	4%	47%
PIÑARGOTE CASANOVA ELEANOR	Mikonos	255.85	257.00	593.00	266.01	1,124.37	1,025.79	9,339.14	12,861.16	3%	51%
AGROBAB CALITDA	Alameda	386.61	386.61	724.90	338.25	1,489.25	1,380.23	7,525.27	12,231.16	3%	54%
VASCONEZ VACA MARCELO SOLOM	Alameda						8.96	10,989.23	10,998.19	3%	57%
CAMAÑO ICASA JESÚS	Plaza Esmeraldas	365.99	370.24	770.40	375.26	1,474.96	1,544.71	4,527.76	9,429.32	2%	59%
GONZÁLEZ MARTIN	Alcalá del Mar A		231.37	391.63	205.53	786.92	783.76	6,312.32	8,711.53	2%	62%
LALAMA CABRERA MARIA ELENA	Alcalá del Mar A	0.00						0.00	0.00	0%	62%
RIVERA CEVALLOS JAUME	Coral del Peñón	88.91	94.23	140.70	72.13	297.29	340.86	6,827.06	7,861.18	2%	64%
DE ARROYO MARIA SAENZ	Altos del Mar	433.45	427.36	856.65	744.33	1,462.49	1,592.41	2,061.67	7,578.36	2%	66%
ESPINOSA JUAN JOSE	Alameda			0.00			664.97	5,992.32	6,657.29	2%	67%
GÓMEZ ANDRADE PATRICIO	Tenazas	325.06	325.06	650.12	325.06	1,300.70	1,456.50	1,792.83	6,175.33	2%	69%
BARONA CARDENAS FRANKLIN PATRICIO	Alameda							6,124.31	6,124.31	2%	71%
NARANJO JOSE	Alcántara	293.65	286.44	582.71	298.37	1,237.87	1,271.78	607.13	4,577.95	1%	72%
ADMINISTRACION TERRAZAS	Tenazas	1,119.35	1,018.60	2,269.64	0.00	0.00	0.00	0.00	4,407.59	1%	73%
CR CONSTRUCTORA	Alvizar	401.91	403.85	808.49	449.04	1,710.38	359.31		4,132.99	1%	74%
VELEZ MUÑOZ JHON BAYRON	Coral del Peñón	360.42	364.40	563.46	278.19	1,384.10	1,097.16		4,047.73	1%	75%
DOUSDEBES JUAN CARLOS	Alquería del Sol	246.21	281.30	757.03	309.36	1,108.34	857.03		3,559.27	1%	76%
MONOLITICA CIA LTDA.	Alicante	518.92	628.47	1,205.72	568.02	62.29	0.00		2,983.42	1%	77%
PAREDES CASTRILLON MELISSA	Alcalá del río	426.04	320.22	558.35	232.18	902.68	452.97		2,892.44	1%	78%
PSOFIN S.A.	Alameda	784.46	784.46	894.46	0.00	0.00	0.00		2,463.38	1%	78%
DINAH GLEN	Alminar	376.15	371.48	794.94	446.65	32.94	0.00	0.00	2,022.16	1%	79%
PAZMAYO NARANJO MARTIN DAMILO	Altos del Mar	147.57	145.40	293.99	137.13	530.83	533.31	52.40	1,840.63	0%	79%
POLYGRAPH	Mikonos	385.73	387.47	879.97	0.00	0.00	0.00	0.00	1,653.17	0%	80%
GUARDERAS IZURieta MARIA CRISTINA ANA	Otros	25.57	0.00	0.93	0.00	0.00	0.00	1,534.09	1,560.59	0%	80%
		10,910.22	9,596.88	22,674.49	13,057.23	23,968.00	19,898.91	204,701.44	304,807.17		



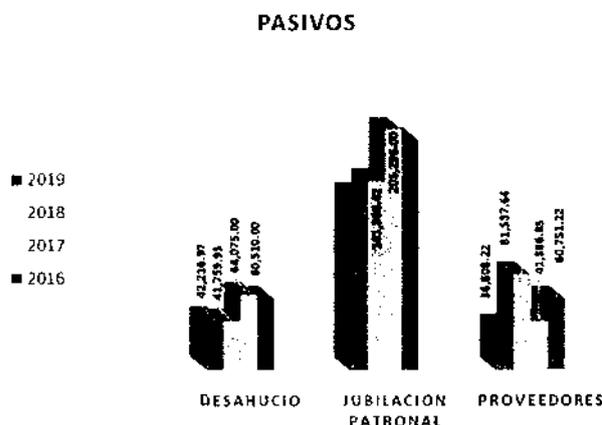
Brisas del Mar tiene dos juicios ejecutivos por USD 25,943 en capital y dos en proceso de calificación de la demanda USD 13,863

↓ *Pasivos.*

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. El pasivo total fue de USD. 570,322.83, de los cuales USD. 386,213.32 son del pasivo corriente y USD. 192,109.51 Son del pasivo no corriente. Los pasivos totales disminuyeron frente a los obtenidos en el 2018.



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. 191,195.26. 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.



Hemos mejorando en el pago de proveedores, cerrando el año con USD. 31,482.91.

↓ *Patrimonio.*

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's refleja un PATRIMONIO de USD. 160.866,73 valor que constituye el patrimonio real de la empresa.

	2019	2018	2017	2016
Patrimonio	160,866.73	169,429.24	194,464.06	188,113.70



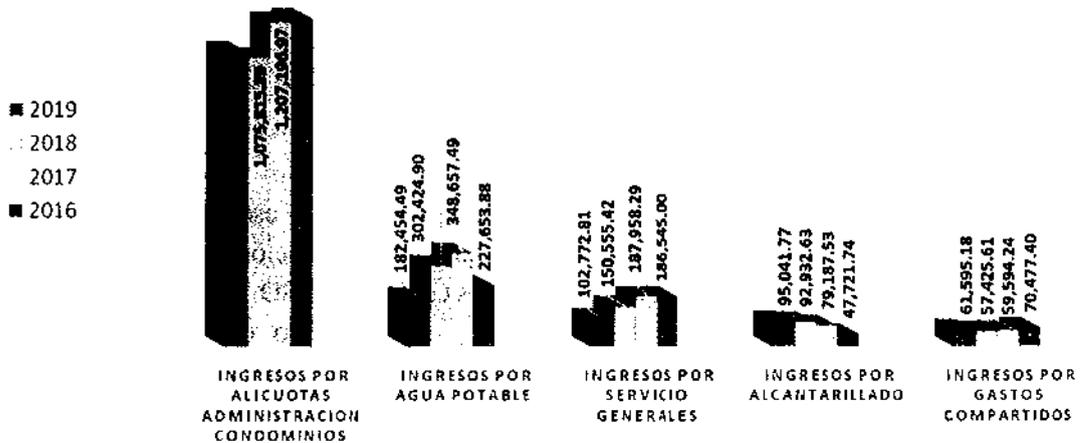
✓ Estado de Resultados.

El Estado de Resultados del año 2019 presenta una utilidad contable de USD. 87.953,44 antes de la participación de trabajadores e impuestos.

↓ *Ingresos.*

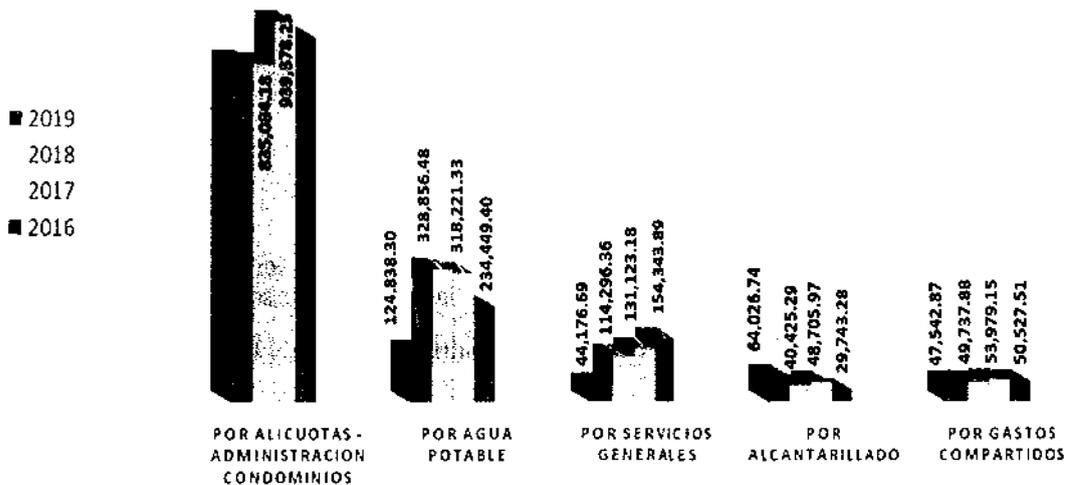
Los ingresos del año 2019 disminuyeron en un 8% en relación al año 2018 operativamente se facturaba toda el agua a la cumbia, y ellos a su vez facturaba los gastos, en el 2019 se netea por flujo de pago de impuestos, y los gastos disminuyeron en un 18% en relación al año 2018.

INGRESOS



↓ *Costos.*

COSTOS




✚ **Gastos.**

Los gastos administrativos se incrementaron en un 35% por un valor de USD 105.198,05. Donde el 63% de este valor se debió a:

Antipos de proveedores año anteriores	23,836.69
Juicios laborales	7,500.00
<u>Sentencia judicial Sr. German Ortega</u>	<u>34,865.14</u>
Total	66,201.83

2.2. GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

✓ **Estructura Organizacional Vigente**

En Same, se terminó el año 2019 con la siguiente estructura:

✓ **Administración de Talento Humano.**

Como se muestra en la gráfica la tendencia desde el año 2016 es estar con el personal mínimo necesario para cumplir con las actividades de la empresa:

CARGOS	EMPLEADOS
CONSERJES	1
JARDINERO	1
SUPERVISOR	1
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	1
PLOMERO	1
CONTADOR	1
JEFE COBRANZAS	1
BODEGA	1
SUB GERENTE	1
GERENTE GENERAL	1
MENSAJERO	1
MANTENIMIENTO PLANTA	1
ASISTENTE MANTENIMIENTO	1
ELECTRICO	1
JEFE OPERACIONES	1
ASISTENTE CONTABILIDAD	1
ADMINISTRATIVO TONSUPA	1
Total	63

Número de Empleados enrolados en Brisas del Mar

Año/ Mes	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio por Año
2012	148	141	142	141	142	144	145	143	142	142	142	139	143
2013	142	141	137	136	134	131	130	129	129	131	129	129	133
2014	127	127	125	126	119	122	118	119	118	118	118	119	121
2015	118	120	122	120	124	121	123	121	120	117	117	220	129
2016	117	118	117	117	119	117	117	116	116	120	120	121	118
2017	121	121	118	117	118	116	116	114	114	113	114	98	115
2018	99	99	99	73	74	75	75	73	72	71	71	70	79
2019	70	70	69	72	69	73	69	68	68	67	64	63	69

Al cierre del 2019 no se cuenta con Asistente de Gerencia General y no se tiene previsto el reemplazo de este cargo para el año 2020.

✓ **Salud y Seguridad Ocupacional.**

Durante todo el año 2019 se ha continuado con las actividades encaminadas a brindar salud y bienestar a nuestros colaboradores, la empresa continua con el plan de trabajo del sistema de Gestión en Salud y Seguridad Ocupacional.

Como parte del programa de medicina preventiva se realizó de forma exitosa la semana de la salud, desarrollando actividades para fomentar hábitos de vida saludable, además se continuó con los exámenes periódicos de medicina ocupacional donde los funcionarios contaron con su evaluación anual y respectivo seguimiento de los resultados obtenidos mediante nuestro Médico especialista en esta materia.

Para el caso de la vigilancia de la Seguridad Ocupacional está encargada la Ing. Andrea Padilla, quien nos proporciona asesoría y capacitación general contando con una participación del 99% de los trabajadores. Dentro de las actividades de preparación y respuesta ante emergencias se fortaleció la Brigada de Emergencia

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.



Entrega del Reglamento de Seguridad y Salud de la empresa.

Se realizó la capacitación al personal que labora en Brisas del Mar de varios temas.

- Pulmón de fumador o Hígado Graso efectos y consecuencias.
- Ciclo de evolución del VIH en el organismo.
- Uso de extintores y Rutas de Evacuación.
- Normas preventivas de desarrollo del cáncer de piel.
- Técnicas adecuadas de mangos y agarres.
- Medidas de prevención de uso de cloro y sulfatos.
- Síndrome de Burn Out (quemado) en los trabajadores.

✓ **Beneficios al Personal.**

Como resultado de la gestión y siguiendo los lineamientos definidos por la compañía, se incluyen en el presente informe los aspectos más sobresalientes, que fueron desarrollados durante el año y que estuvieron orientados al fortalecimiento del recurso humano.

Entrega de descripción de funciones de Conserjes, clasificando de acuerdo a sus labores en cada condominio, (Residente, Tipo A, Tipo B)



Implementación y control de reunión semanal del personal administrativo Same para determinar que trabajos se realizarán en la semana.

✓ **Adecuaciones físicas.**

Entre los hechos relevantes del 2019, se han ejecutado:

- Remodelación y reubicación de la enfermería en Same.



- Instalación de una sala de reuniones para el personal de Same, así como para nuestros clientes en caso de solicitarla.
- Colocación de un aire acondicionado en el departamento L6 de propiedad de Brisas del Mar.
- Se cambiaron los casilleros que son de uso de los jardineros piscineros, conserjes, personal de mantenimiento y seguridad.

2.3.- GESTIÓN OPERATIVA.

✓ Seguridad.

Nuestra seguridad está compuesta por 13 puestos de 24 horas y 5 puestos de 12 horas armados de la empresa Lancelot Cía. Lda. y 5 puestos de 24 horas cubierto por conserjes vigilantes.

Además, conformado con un central de monitoreo, compuesto por 4 monitores los cuales cubren 112 cámaras y 11 cámaras adicionales ubicadas dentro de la garita para el control de los guardias de seguridad.



✓ Mantenimiento condominios.

Se realizan todas las actividades, diarias, semanales, mensuales, trimestrales y/o anuales para mantener en ópticas condiciones los condominios.

✦ Mantenimiento jardines.

- Se realiza las principales actividades en los jardines, podado, rastrillado, fumigado, riego, limpieza, lavado, limpieza de maleza, otros.



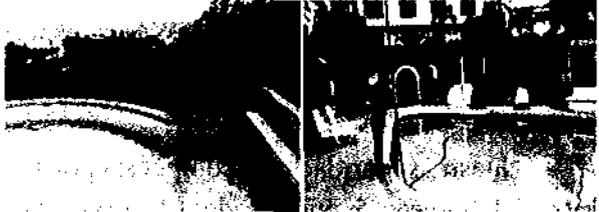
✦ *Mantenimiento andenes.*

- Limpieza de andenes, gradas pasillas, limpieza con cloro y cepillado de pisos.



✦ *Mantenimiento de piscinas.*

- Limpieza de piscinas, cepillado, limpieza de sarro, colocado de químicos, otros.



✦ *Mantenimiento de fachada conjuntos.*

- Con nuestro personal se realiza la limpieza de fachadas de los diferentes conjuntos, lavado, cepillado, cloreado y coger fallas de pintura.



✦ *Recolección de basura.*

- De acuerdo a los horarios entregados, nuestro proveedor cumple día a día con la recolección de basura de los diferentes lugares designados para la acumulación de basura.



✦ *Arreglos equipos y maquinarias comunales.*

- Se ha realizado de acuerdo a nuestra planificación el arreglo de equipos y maquinarias de cisterna, piscinas, tuberías hidráulicas, luces comunales, bomba de pozos sépticos, tableros eléctricos, conexiones eléctricas, baño personal del conjunto, duchas lava pies, puertas de ingreso, otros.

✓ **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 II, II, IV, Portobello 1, Vía Marina, Lagunas del Golf, Alcazaba del Lago, Peñón y Manila.

✦ *Portón de ingreso principal a Casablanca:*

- Obtención de permiso de operación y mantenimiento del portón de ingreso a Casablanca de parte del Municipio de Atacames.



— Se implementó el control peatonal en la puerta principal de ingreso a Casablanca, con un equipo.



- Un guardia armado que controle solamente peatones.
- Un guardia armado para que controle triciclos que llevan pasajeros.
- Un supervisor de apoyo de 7h30 a 9h30 y de 16h00 a 17h30.
- Tarjetas de intercambio con la cedula de identidad.
- Central de Monitoreo que controla que los guardias cumplan con su trabajo.
- Bitácora para el registro de personal que ingresa y poder tener estadísticas de los peatones.

✚ Proyecto Same Seguro.



Brisas del Mar apoyo directamente al proyecto Same Seguro, proyecto que esta ayudado a cuidar la playa desde octubre del 2018 no habido ningún robo en la playa, ya que existe guardias que protegen la playa con el apoyo de la Policía Nacional y los Policías Municipales.

✚ Trabajos Gastos compartidos.

Se ha realizado varios trabajos de los fondos de gastos compartidos entre los principales:



— Mantenimiento y arreglo de valla de ingreso a Casablanca.



— Pintura garita principal.

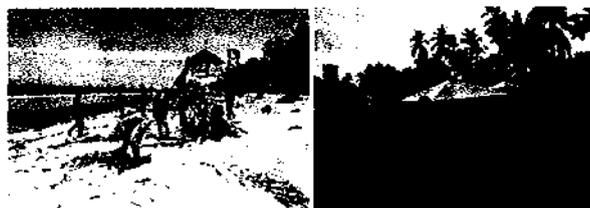
— Pintura rompe velocidades.



— Limpieza vía arena, tierra, plásticos, botellas, maleza.



— Limpieza y retiro de tierra de cunetas.



-- Limpieza de playa.

— Para los 90 días al año considerados como días festivos se contrata refuerzos para cubiertas diferentes sectores vulnerables.



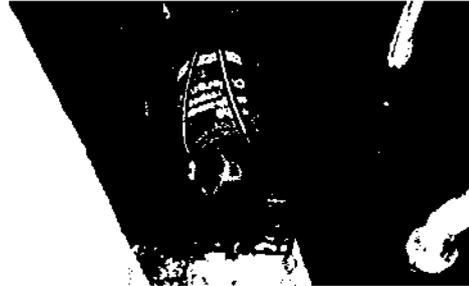
- Ronda playa
- Guardia adicional en la garita principal de ingreso a Casablanca.
- Guardia adicional en la garita principal de ingreso a Casablanca para control peatonal.
- Conserjes adicionales en algunos conjuntos que pagan por este servicio.
- Dos salvavidas
- Una lancha salvavidas.
- Una enfermera.



✓ **Alcantarillado Casablanca.**

Brisas del Mar está cumpliendo con Auditorías Ambientales. De acuerdo a nuestro plan de manejo ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y vigilado por el GAD Provincial se realiza varias actividades entre las principales:

✚ *Mantenimiento área de las estaciones de bombeo.*



✚ *Mantenimiento bombas de las estaciones de bombeo.*



✚ *Mantenimiento Tableros de control bombas de las estaciones de bombeo.*



✚ *Mantenimiento redes de conducción.*



✚ *Pruebas de laboratorio.*

Se procedió a realizar tres veces la toma de muestras de la última estación de bombeo del Sistema de Alcantarillado de Casablanca por parte de los técnicos del laboratorio Corplabec S.A. la primera en el mes de febrero miércoles de ceniza, el segundo se realizó mes de junio, y la tercera vez se realizó en el mes de diciembre.

Cumpliendo con el Plan de Manejo Ambiental se analizaron los siguientes parámetros:

- Coliformes fecales
- Nitrógeno amoniacal.
- Sólidos suspendidos.
- Demanda bioquímica de oxígeno.
- Sulfatos.
- Demanda química de oxígeno.
- Potencial de hidrógeno.
- Tensoactivos.
- Aceites y grasas gravimétrico

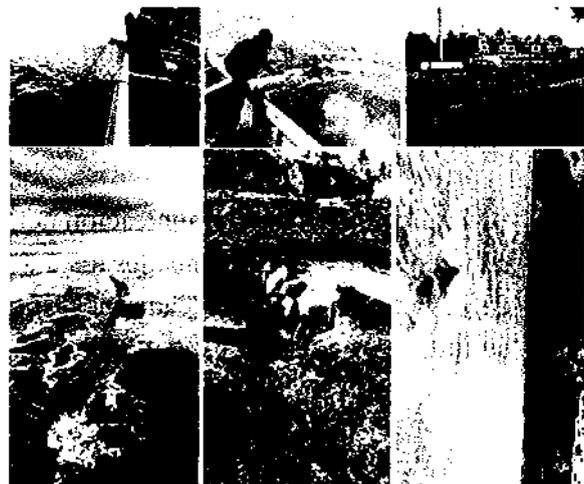


En los resultados obtenidos en la tres veces se tuvo inconvenientes con los coliformes fecales y Tensoactivos, estuvimos sobre la Norma.

Los técnicos recomiendan una planta de tratamiento para tratar principalmente los tensoactivos.

✚ *Arreglo y mantenimiento Emisario Submarino.*

Se trabaja con un equipo de buzos los cuales realizan las inspecciones y arreglos del Emisario Submarino, durante todo el año, cambio de tuberías, arreglos de fugas, cambios de uniones, aseguramiento y alineación de tubería, otros.



2.4.- GESTIÓN COMERCIAL.

Con el propósito de identificar y llevar a cabo las mejores oportunidades posibles para el crecimiento de la empresa, analizando el mercado y la competencia y sus actividades en el negocio, que permitan a la alta dirección y gerencia establecer estrategias de desarrollo en la prestación de los servicios, se implementa la jefatura “Subgerente”, cuya finalidad es asistir en el negocio de la empresa, fundamentalmente en la de captación de nuevos condominios y acompañar a la Gerencia General en las Asambleas de los Condominios para atender todas las necesidades que presenten los condóminos.

✓ Captación y Permanencia de Condominios.

Se mantuvieron reuniones con Presidentes y/o condóminos que manifestaron sus inquietudes y preocupaciones sobre el manejo de sus condominios. Se pudo levantar un Tablero de Control por condominio, y se hace seguimiento semanal. Se mantienen informados a los Presidentes de los Condominios de todas los trabajos que realizamos.

Hemos enviaron cotizaciones para captar la administración de algunos condominios como: Vía Marina, Lagunas del Golf, Cumbres del Golf. Lastimosamente, aún no se ha podido concretar la negociación.

Se capto al condominio Castejon I con el servicio de distribución y tratamiento de agua.

✓ Boletín Mensual.

Se mantiene el envió del boletín mensual a todos los condóminos de Casablanca, donde se ha incorporado más información relacionada a todas las actividades operativas que se realizan en cada condominio 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.

✓ Comunicación.

Se implemento Chat comunicación actica con cada Directiva de los condominios. Así como también se envían comunicados los 6 de cada mes de que las facturas están emitidas y se deben de pagar hasta el 28 de cada mes, los 18 de cada mes se comunica que las planillas están emitidas y la fecha de pago es hasta el 18 de cada mes.



3. SOCIETARIO.

En este aspecto el Capital de la empresa se mantiene en USD. 40.000,00.

LISTADO DE ACCIONISTAS CON PORCENTAJE DE ACCIONES

En el mes de junio del 2019 el Accionista Ing. Gonzalo Hidalgo, vendió sus acciones, quedando la distribución de las acciones de la siguiente manera:

	NOMBRE	ACCIONES	%
1	Rovayo Manosalvas Homero Marcelo	8,806.00	22.015%
2	Bueno Villalobos Oswaldo Ernesto	8,806.00	22.015%
3	Benítez Proaño Marco Antonio	8,806.00	22.015%
4	Huidobro Dittborn Roberto Ignacio	6,559.00	16.398%
5	Jaccoud Lichtenstern Francois Michel	2,186.00	5.465%
6	Riffrani Salinas Julio César	2,732.00	6.830%
7	Vizcaíno Moncayo Luis Eduardo	2,000.00	5.000%
8	Brismar Brisas del Mar S.A.	105.00	0.263%
TOTAL :		40,000.00	100.000%

4. JUICIOS.

4.1. DEMANDA JUDICIAL EN CONTRA DE LA APC Y 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, durante el año 2019 cumplió con lo determinado por la Jueza encargada del caso, que fue entregar toda la información referente a los ingresos y egresos al rubro alcantarillado, al perito contable asignado para este caso, 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.

5. 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.

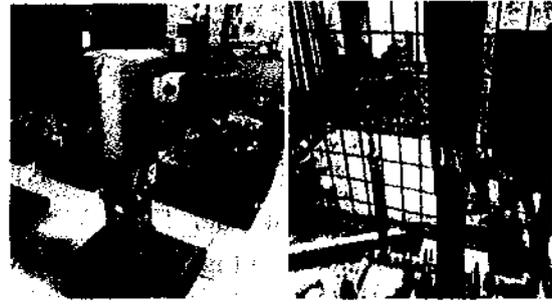
5.1. CONSTRUCCIÓN DE BODEGA DE QUÍMICOS

Se construyó 4 bodegas para almacenar químicos.




5.2. ADQUISICIÓN DE UNA BOMBA NUEVA, MULTITAPAS DE 10HP:

Se adquirió en Maquinarias Henríquez en la ciudad de Quito, una bomba de 10HP para que realice el bombeo desde la cisterna de 20 m³ hasta el Aljibe # 1.



5.3. LIMPIEZA DE ALJIBE # 1.

Dos veces al año se realiza realizar la limpieza del aljibe # 1 y el aljibe #2, retiro de tierra, cepillado de geo membrana, y lado de paredes y piso.



5.4. COLOCADO DE FILTROS EL AL ALGIBE #2 DE CARBÓN ACTIVADO.

Se retiro el carbon activado de la tanques ubicado en el clarificador y se transporto conjuntamente con los filtros metalicos hacia el aljibe # 2, para recircular el agua almacenada, se colocó arena silica en el primer tanque y en el segundo carbón activado.



5.5. LAVADO DE CARBÓN ACTIVADO TANQUES DEL CLARIFICADOR DE AGUA.

Se realizó el lavado del carbón activado de los tanques ubicados en zona del clarificador.



5.6. ARREGLOS DE TUBERÍAS VARIAS.

En varias ocasiones se han realizado arreglos de la tubería de las bombas que transportan agua, de las líneas de conexión, otros. Cambio de piezas tubería, accesorios de conexión (uniones, adaptadores, válvulas de control, válvulas check, codos, Tee)



5.7. LIMPIEZA DE LÍNEAS DE ALTA TENSION HACIENDA – PLANTA DE AGUA



Se procedió a realizar la limpieza de las líneas de media tensión, retiro de ramas, corte de árboles, este trabajo se realizó con nuestro personal, y la colaboración de la Empresa Eléctrica de Atacames.

5.8. INSTALACIÓN DE TUBERÍA – ACOPLER Y MEDIDOR TUBERÍA HCDA. LA CUMBIA.



Se procedió a realizar la conexión de la T de la tubería macro de 400mm de Eapa San Mateo, hacia nuestra tubería ubicada en la Cumbia.

5.9. LAVADO DE MEDIOS FILTRANTES PLANTA DE TRATAMIENTO.

Se realizó el lavado de los medios filtrantes de los tanques arena, carbón, resina y reparación de tuberías.



5.10. ARREGLO DE TABLEROS ELÉCTRICOS.

Se realizó el arreglo de los tableros eléctricos de todas las bombas en los diferentes procesos de tratamiento de agua, cambio de repuestos, contactores, breakers, reley, cables, electroniveles, otros.

No se tuvo inconvenientes de agua en Casablanca, todos los condominios que abastecemos tuvieron las 24 horas el suministro de agua durante el año 2019.



5.11. EAPA.

Gestiones varias con los personeros de la FAPA, en especial con su Presidente Ing. Juan Carlos Córdova para la obtención de agua potable en nuestras cisternas (La Cumbia) y así poder distribuir a Casablanca. Seguimos en la espera de que nos den agua.

6. PERSPECTIVAS

Durante el 2020, la estrategia será profundizar los clientes actuales, capturar nuevos clientes, nichos, segmentos y sectores según el enfoque comercial definido, fortaleciendo la plataforma tecnológica actual y modernizándola de acuerdo con la nueva realidad del producto y del mercado. Así como también:

- Actualización de la página web.
- Generar información en línea sea por app, o acceso por la página web a los reportes esenciales de la operación.
- También observamos buenas oportunidades en la plaza de Tonsupa y dentro de Casablanca. Seguiremos fortaleciendo nuestros procesos de monitoreo y gestión adecuada de la administración de condominios y no escatimaremos esfuerzos en esta materia.
- Elaboración y Control de Presupuesto establecido para el año 2020 de forma mensual.
- Elaboración y envío de la Cartera mensual por condominio, enviar a los Presidentes para apoyo en la gestión de cobranzas.
- Mantener el esquema actual de transparencia de información.
- Digitalización de cada expediente de los Condominios.
- Información digitalizada de los Condominios subido a onedrive.
- Digitalización de los documentos relevantes de la empresa.

7. CONCLUSIÓN

Seguiremos fortaleciendo nuestros procesos de monitoreo y control, no escatimaremos esfuerzos en esta materia, en la medida que el nivel de deterioro de cartera persista.

La administración ha dispuesto todo lo necesario para atender adecuadamente las necesidades de capacitación, bienestar y salud de todos los empleados

El apoyo incondicional que recibimos permanentemente por parte de nuestros Accionistas y Directores, han sido determinantes en esta labor de reorientar la compañía hacia una nueva visión de negocio.

Resaltamos también la confianza y retroalimentación permanente por parte de nuestros clientes, Presidencia y Vicepresidencia de la empresa, así como el profesionalismo, compromiso y dedicación de nuestro equipo de colaboradores, que han sido decisivos en esta labor de reorientar nuestra compañía a fin de lograr las metas propuestas.

