

# INFORME DE LABORES 2006

Quito, 24 de septiembre de 2007

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2006 de la administración de Brisas del Mar S.A.

Prácticamente todos los aspectos aquí enfocados han sido conocidos y debatidos larga y permanentemente por los miembros del Directorio, por lo que lo informado a continuación es un resumen de los principales temas analizados por esta administración durante este año de gestión y constan en las actas y archivos de la empresa que están a disposición de los accionistas.

## **1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

### **1.1.- FINANCIERO CONTABLE**

El aspecto contable continúa siendo el que más requerimientos de tiempo toma a la administración dadas las circunstancias de atraso que persisten en este tema.

Por disposición del Directorio se decidió contar con una Asesoría desde principios de año para lo cual se buscaron varias alternativas, habiéndose finalmente resuelto contratar una Asesoría Administrativa Contable con el Eco. Freddy Parra desde mayo del 2006.

Lastimosamente tengo que reconocer que al final los resultados de la Asesoría no fueron los esperados por Gerencia pues los mismos no se han reflejado en acciones concretas como son las de tener la Contabilidad al día. Lo anterior se debe al excesivo cambio de personal de esta área durante todo el año en el que se buscó el personal idóneo para este departamento, llegándose al punto que en la actualidad todo el personal de la oficina de Quito es nuevo.

Por lo anterior, la contabilidad del año 2006 ha tenido que ser terminada por el Dr. Nelson Puente, actual Contador General de la Empresa desde el **26 de Marzo** del 2007.

La Gerencia conjuntamente con la Presidencia estamos implementando todos los correctivos para que la contabilidad del año 2007 cuente con un sistema de procesamiento de datos ágil y veraz que concuerde con las necesidades de la Empresa.

Para que la empresa pueda cubrir su gasto corriente especialmente con el personal que labora en la empresa y con los distintos proveedores, Brisas del Mar sigue **suspendiendo** el servicio de agua a quienes no estén al día en sus pagos. Esta política de cortes se mantendrá en el futuro pues a mas de ayudar a reducir efectivamente la cartera vencida, constituye el gran apoyo estratégico con el que cuenta Brisas del Mar para el cumplimiento de sus obligaciones pues si no se contase con la administración del sistema de agua, la gestión de Brisas sería prácticamente nula y casi no tendría razón de ser su existencia.

La utilidad que refleja el balance de la empresa nos hace ver un manejo normal de los recursos con que contamos, por lo que me permito **sugerir a la Junta de Accionistas** salvo su mejor criterio, que de las utilidades del ejercicio, una vez deducidos el porcentaje de participación de los empleados (15%) y pagos de impuesto a la renta (25%), sean **reinvertidas en mejorar las instalaciones** de la empresa en Same y en las oficinas de Quito, pues a más del deterioro normal de las instalaciones, se disponen en los dos sitios de de mínimas condiciones para la atención de los condóminos.

## **1.2.-PERSONAL**

Este ha sido un tema álgido que ha tenido que afrontar esta administración permanentemente. Por las exigencias de trabajo se ha tratado de conseguir el personal más idóneo para cumplir tanto las tareas administrativas como operativas de la empresa, que maneja en la actualidad a 420 condóminos de Casablanca y 32 condóminos en Tonsupa.

**En Quito** se ha renovado todo el personal ya sea por ineficiencia del mismo o simplemente por deserción de los escogidos. Se trabajó en la implementación de departamentos específicos asignando a cada uno de ellos sus funciones; con estos requerimientos, se dispone a la fecha del

siguiente personal: 1 Contador general, 1 auxiliares contables, 1 encargado de facturación, 1 encargado de cobranzas, 1 secretaria y 1 mensajero.

En Same, en la actualidad se cuenta con un Jefe Operativo y un asistente administrativo, quienes tienen bajo su responsabilidad tanto el aspecto Operativo como el de Seguridad. Adicionalmente se dispone de 1 secretaria, 1 bodeguero, 3 supervisores de guardias, 3 personas para mantenimiento, y los necesarios conserjes vigilantes y jardineros piscineros, dando un total general de **103 personas** laborando en la empresa.

Con el personal de Same se tuvo que realizar a partir de Septiembre un fuerte desembolso mensual por salarios a raíz del reclamo que presentaron en la Inspección de trabajo de Esmeraldas y que esta Gerencia logró manejarlo adecuadamente lo cual fue suficiente y oportunamente informado al Directorio. Si bien esto constituye un aumento a los gastos por salarios, se ha conseguido que los emolumentos recibidos por el personal de Same superen ligeramente a los de las demás administradoras; además de que al tener un mejor salario, los trabajadores "cuidan" su puesto de trabajo y la rotación en este aspecto ha sido menor a los años anteriores.

Adicionalmente contamos con personal (19 personas, equivalentes al 19%) que labora bajo el sistema de "contrato por horas" lo cual es beneficioso para la empresa por el bajo riesgo laboral que ello implica.

El puesto de "Jefe Operativo" también tuvo cambios importantes el año 2006 pues se debió prescindir de 2 de los jefes escogidos por diversas razones. A partir de Noviembre se confió esta responsabilidad al anterior asistente Sr. Rubén García quien a la fecha se desempeña aceptablemente como Jefe Operativo de la Empresa.

Considero por otra parte que es tiempo de crear en Same un "departamento técnico" en Brisas del Mar bajo la dirección de un profesional de la Ingeniería Civil joven para que se haga cargo del manejo y operación de los temas de agua potable, alcantarillado, remodelaciones, refacciones, etc. etc., pues las responsabilidades que en estos campos tenemos así lo ameritan.

## **2.- GESTIONES PERMANENTES**

### **2.1.- ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CASABLANCA**

La relación con la Asociación de Propietarios de Casablanca ha sido permanente y creo sin temor a equivocarme que ha sido la gestión que más tiempo ha ocupado al Directorio y a esta Gerencia durante todo el año. Los problemas derivados por la construcción de los sistemas de agua y alcantarillado motivaron una serie de intervenciones del Directorio, Presidencia y Gerencia para tratar de solucionarlos y sobre todo para informar a los condóminos que ven en Brisas del Mar la única fuente de información sobre todos los problemas que aquejan a Casablanca.

Por todos es conocido los problemas suscitados en la construcción del sistema de agua potable, mientras que el sistema de Alcantarillado está próximo a entrar en operación, bajo el control de Brisas del Mar lo cual aumentará nuestro control estratégico en Casablanca.

Mantenemos el criterio de que Brisas del Mar debe ser **"el brazo ejecutor"** de las acciones positivas que emprenda la APC para bien de la comunidad de Casablanca.

## **2.2.- AGUA POTABLE**

El problema de escasez de agua potable ha sido permanente en Casablanca, habiéndose hecho total desde el mes de Octubre con la consiguiente crisis en el festivo de Difuntos de noviembre.

A lo anterior se sumó la no consecución del sistema propio de agua para Casablanca desde el río Súa, que estuvo prevista para Junio.

## **2.3.- POZOS SEPTICOS**

Los pozos sépticos colapsados son otro de los problemas recurrentes en Casablanca, sin que nadie excepto Brisas del Mar se interese en dar soluciones aunque sean emergentes y precarias a los mismos. Como administradores de los condominios permanentemente realizamos limpiezas periódicas de todos los pozos en buenas condiciones.

## **4.- VARIOS**

4.1.- Se mantiene el convenio para compartir los gastos comunales de Casablanca entre todos los usuarios de Casablanca, llámense promotores, constructores o condóminos.

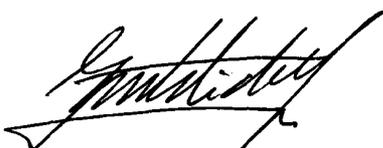
Con un remanente de los fondos comunes del convenio se realizará el cerramiento de la escuela a la entrada de Same a fin de obtener el terreno necesario para ampliar el ingreso y la diferencia de los trabajos por pavimentos, bordillos, aceras y cunetas deberá ser cancelado por todos los usuarios.

4.2.- El ingreso por el portón de Casablanca está a punto de terminar su automatización y la ampliación del ingreso permitirá impedir el acceso de quienes no dispongan tarjeta o no estén autorizados a hacerlo. Este particular fue dado a conocer mediante boletín y hojas volantes a todos los propietarios, estando el mismo habilitado a la fecha

4.3.- Brisas del Mar sigue siendo la piedra de toque para todo lo malo que pasa en Casablanca pues los usuarios se mal enseñaron a que seamos los responsables de todo a cambio de nada y cuando hay problemas somos los únicos que permanentemente demos la cara para resolverlos. Esto debe cambiar de inmediato.

De todas formas dejo expresa constancia de que toda la gestión realizada no habría sido posible si no hubiese contado con el permanente respaldo y apoyo tanto de del Directorio como del Presidente de la Empresa. Mis sinceros agradecimientos a todos ellos.

Muchas gracias.



Ing. Gonzalo Hidalgo  
Gerente General