

# INFORME DE LABORES 2007

Quito, 4 de abril de 2008

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2007 de la administración de Brisas del Mar S.A.

Los aspectos aquí enfocados han sido conocidos permanentemente por los miembros del Directorio, siendo lo informado a continuación un resumen de los principales temas analizados por esta administración durante este año de gestión, los mismos que 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, luego de los varios intentos realizados en años anteriores logró finalmente consolidarse durante el período 2007.

Lo anterior se pudo conseguir sobre todo por la estabilidad lograda en el personal administrativo de la empresa, en donde no se tuvo cambios de ningún tipo, pues a partir del 26 de marzo del 2007 en que se hizo cargo el actual contador, Dr. Nelson Puente el personal continúa en sus funciones hasta la actualidad.

Esta estabilidad ha permitido realizar la depuración y regularización de todas las cuentas contables las mismas que se encuentran al día.

Durante el año 2007 se logró implementar un nuevo plan de cuentas que concuerda con las necesidades de la Empresa.

Para lo anterior se puso en pleno funcionamiento el programa contable adquirido por la empresa, el mismo que se ha ido adaptando a los requerimientos de facturación, cobranzas y contabilidad de la empresa.

A la fecha es una realidad el conocer plenamente saldos deudores o acreedores de la empresa, inclusive de manera individual en el caso de los condóminos.

Con la facturación real por los servicios que prestamos a los distintos condominios más el flujo que generan los fondos de terceros, se logró durante casi todo el año controlar la liquidez de la empresa; la misma que se sintió afectada a finales de año por los valores que se deben afrontar durante ese período y que son entre otros: beneficios sociales (décimo tercero), agasajo de personal y dotación de uniformes.

De todas formas y para que la empresa pueda cubrir su gasto corriente especialmente con lo relacionado al 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 más 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. Es evidente que si no se contase con la administración del sistema de agua, la gestión de cobro de Brisas sería prácticamente nula.

La utilidad que refleja el balance de la empresa del año 2007, nos permite conocer resultados acordes con 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%), el remanente sea dejado en la empresa para mejorar sus reservas.

## **1.2.-PERSONAL**

Luego de varios intentos a lo largo de mi gestión de más de 4 años puedo indicar que a la fecha se ha logrado contar con personal más idóneo para cumplir tanto las tareas administrativas como operativas de la empresa, que maneja en la actualidad a 457 condóminos de Casablanca y 32 condóminos en Tonsupa.

**En Quito** se cuenta con personal de mayor nivel profesional lo que devino en un mayor costo económico que no estuvo previsto en el presupuesto del año 2007, gasto que se ha visto plenamente compensado con los rendimientos y estabilidad obtenidos.

Se dispone a la fecha del siguiente personal: 1 Contador general, 1 auxiliar contable, 1 asistente administrativo, 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 **121 personas** laborando en la empresa.

Si bien hubo un reclamo en la Inspección del Trabajo en Esmeraldas relacionado con el acuerdo establecido en septiembre del 2006, las relaciones con el personal son buenas. Los trabajadores “cuidan” su puesto de trabajo, aunque la rotación del personal es permanente por las exigencias propias del trabajo y el control que se ejerce para que cumplan con las obligaciones que tenemos con los condóminos.

Se mantiene personal que labora bajo el sistema de “contrato por horas” lo cual sigue siendo beneficioso para la empresa por el bajo riesgo laboral que ello implica. Lastimosamente el costo por hora subió considerablemente y el porcentaje de personal bajo esta modalidad disminuyó considerablemente, lo que disminuye el atractivo de contratar personal bajo esta modalidad.

## **2.- GESTIONES PERMANENTES**

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

La relación con la Asociación de Propietarios de Casablanca sigue siendo permanente y nos hemos constituido en una ayuda positiva para resolver los problemas derivados por la construcción del sistema de alcantarillado, el mismo que colapsó debido a los fuertes agujajes que se presentan en la zona.

Por encargo de la APC, Brisas del Mar realizó la construcción de las “conexiones domiciliarias” al sistema principal de alcantarillado de una parte de los condominios de Casablanca. Al ser el problema del alcantarillado de Casablanca un tema en que ya está involucrado el Municipio de Atacames, confío en que la solución definitiva a este problema esté cerca y se pueda disponer de un sistema confiable y seguro acorde con la necesidad de Casablanca.

Creo que al fin la APC y sobre todo su presidencia está convencido de que Brisas del Mar debe ser “**el brazo ejecutor**” de las acciones positivas que ha emprendido la APC para bien de la comunidad de Casablanca.

## **2.2.- AGUA POTABLE**

El problema de escasez de agua potable es permanente y recurrente en Casablanca.

Hacia finales del año 2007 y a raíz de la demanda planteada por la APC al señor Germán Ortega por la concesión de los pozos de agua para Casablanca, la EAPA quitó sin mediar motivo alguno la administración de los 2 macro medidores de agua potable a Brisas del Mar para entregar dicha administración a ASERCON que es la empresa del Sr. Ortega. Esto derivó en que no se utilice durante **tres meses** la poca agua que entrega la EAPA y se entregue a los condóminos el agua proveniente de la APC.

Este problema no está definido ni mucho menos terminado por lo que tanto como empresa como de manera individual deberemos estar atentos y vigilantes para que nuestros derechos a contar con este líquido vital no sean afectados.

## **3.- VARIOS**

Como indiqué anteriormente, a la fecha la empresa administra a 457 condóminos en Casablanca y 32 en Tonsupa. Se han hecho gestiones permanentes tendientes a aumentar los condominios administrados tanto en Casablanca como en Tonsupa sin resultados positivos. Especialmente en Casablanca, los condóminos que son administrados por ASERCON se ven muy presionados por esta empresa quien les suministra el agua y les ha indicado que en caso de salir no dispondrán de agua. Considero que en un futuro cercano esta situación variará sustancialmente.

Luego de analizar la conveniencia de ampliar el ingreso a Casablanca, se construyó el cerramiento de la escuela a la entrada de Same a cambio de la cesión del terreno necesario para ampliar este ingreso

La imagen de Brisas del Mar ha mejorado en la percepción de muchos condóminos, aunque sigue siendo la piedra de toque para todo lo malo que pasa en Casablanca y cuando hay problemas continuamos siendo los

únicos que permanentemente demos la cara para resolverlos.

Comparando a la Brisas del Mar cuando ingresé en el 2003 a la actual, considero que a la final se ha logrado la estabilización de la empresa y se puede pensar en nuevas alternativas para conseguir su desarrollo.

Como ustedes conocen, mi persona presentó la renuncia irrevocable al cargo de Gerente General en el mes de Julio del 2007 habiendo quedado a petición del Directorio en calidad de encargado hasta ser reemplazado. Se hicieron las gestiones respectivas con empresas especializadas en selección de personal para conseguir la persona adecuada lastimosamente sin resultados positivos.

La generosidad de los señores accionistas determinaron que posteriormente sea nombrado Presidente del Directorio, cargo que también lo he venido desempeñando a la medida de mis posibilidades. No está por demás indicarles que siempre estará a disposición de ustedes este cargo.

Finalmente dejo expresa constancia de que toda la gestión realizada no solo en este período sino durante los últimos cuatro años no habría sido posible si no hubiese contado con el permanente respaldo y apoyo del Directorio. Mi sincero agradecimientos a los señores directores.

Muchas gracias.

  
Ing. Gonzalo Hidalgo  
Gerente General  


  
COMPTROLLER GENERAL OF THE REPUBLIC  
25 JUN. 2008  
Mercy Cruz