

48631

## INFORME DE LABORES 2008



Quito, 4 de abril de 2009

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito en calidad de Presidente del Directorio, presentar a ustedes el informe de labores del año 2008 de la administración de Brisas del Mar S.A.

Como ustedes conocen, el año 2008 existieron cambios en la Administración de la Empresa. A raíz de mi renuncia a la Gerencia General y luego de varios intentos, finalmente se nombró en Marzo del 2008 al Ing. Jorge Sánchez para estas funciones, lastimosamente el Ing. Sánchez no llenó las expectativas del Directorio y renunció en el mes de Julio. A raíz de esta renuncia el Directorio determinó que hasta que se nombre un nuevo Gerente ejerza la Representación Legal de la compañía, función que la he venido desempeñando hasta la fecha de conformidad con lo que mandan los estatutos.

En estas condiciones presento a continuación un resumen de los principales temas desarrollados por esta administración durante este año de gestión.

### **1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

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

El aspecto contable durante el período 2008 se ha desenvuelto con toda normalidad gracias a la estabilidad que existe en el personal administrativo de la empresa, en donde no se tuvo mayores cambios excepto la salida del Asistente de Gerencia.

Se dispone a la fecha del siguiente personal: 1 Contador general, 1 auxiliar contable, 1 encargado de facturación, 1 encargado de cobranzas, 1 secretaria y 1 mensajero.

Esta estabilidad, a más de la correcta utilización del sistema contable que está adaptado a las necesidades de la empresa en lo que se refiere a facturación, cobranzas y contabilidad de la empresa, ha permitido realizar

la regularización de todas las cuentas contables las mismas que se encuentran al día.

Finalmente y luego de varios años es una realidad el poder conocer plenamente saldos deudores o acreedores de la empresa, inclusive de manera individual en el caso de los condóminos.

La utilidad que refleja **el balance** de la empresa del año 2008, está acorde 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 sirva para realizar **adecuaciones a la Casa Administrativa de Same** que presenta muchas limitaciones de espacio y confort para realizar adecuadamente nuestras funciones.

## **1.2.-PERSONAL**

Tanto en Quito para la parte administrativa, como en Same para la parte Operativa contamos con el personal estrictamente necesario para el desarrollo de las actividades que significan administrar en la actualidad a 457 condóminos de Casablanca y 32 condóminos en Tonsupa.

**En Quito** contamos con personal de mayor nivel profesional, lo que devino en un mayor costo económico que no estuvo previsto en el presupuesto del año 2008, gasto que se ha visto plenamente compensado con los rendimientos y estabilidad obtenidos.

**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 **123 personas** laborando en la empresa.

La cantidad alta de personal, amerita que a corto plazo debemos implementar un departamento de Recursos Humanos que mantenga al día todo lo relacionado con este aspecto.

Los cambios laborales originados a raíz del Mandato 8 dictado por la Asamblea Constituyente, obligaron a eliminar la modalidad de trabajo

conocida como “**contrato por horas**”, por lo cual todos los trabajadores se encuentran bajo el régimen de relación de dependencia.

Si bien no han existido reclamos de los trabajadores, siempre existen resquemores por parte de ellos en el sentido de que no se les paga lo adecuado como guardias, lo cual no es verdad pues incluso a partir del mes de septiembre de 2008 se les niveló el salario de conformidad con lo que estipula la Tabla Salarial respectiva.

La principal falencia que tiene la empresa se relaciona con las fallas del personal en el tema de control y seguridad especialmente en los condominios que dan a la playa. Se deberá buscar a la brevedad posible de un asesoramiento calificado y permanente para capacitar al personal en este sentido.

Por otra parte y contando con el asesoramiento de un Abogado de la ciudad de Esmeraldas se está preparando el **Reglamento Interno** de trabajo que redundará en beneficio de todos.

## **2.- GESTIONES PERMANENTES**

### **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CASABLANCA**

Entendiendo que en un futuro cercano, los principales rubros de ingreso de Brisas del Mar pueden constituir los derivados por la administración de los sistemas de agua y alcantarillado de Casablanca, hemos fortalecido notablemente la relación con la APC y su actual Presidente, Raúl Hurtado.

#### **2.1 AGUA PARA CASABLANCA**

Como se recordará el año 2008 empezó con la pérdida de la administración por parte de Brisas del Mar del agua potable que provee EAPA Esmeraldas tras una gestión del Sr. Germán Ortega. Luego de los reclamos pertinentes y una ayuda frontal a la APC, la administración del agua EAPA pasó a manos de esta entidad tal y como debió ser siempre. A su vez y por encargo de la APC, Brisas del Mar realiza la operación, mantenimiento y administración de todos los sistemas de agua que dispone actualmente, es decir de la EAPA y de la APC (La Cumbia).

A la fecha prácticamente es nula la entrega de agua de EAPA no solo para Casablanca sino para toda la zona de balnearios, inclusive en temporadas bajas. Se realizaron contactos con los personeros de EAPA pero no se

vislumbra ninguna solución a este abastecimiento en un futuro cercano. Por lo anterior se viene utilizando agua de la APC provista por el Ing. Luis Vizcaíno, habiéndose recibido durante todo el año 2008 la cantidad de **80.000 m<sup>3</sup>** (85%) mientras que EAPA aportó con el 15 % restante.

Durante el feriado de fin de año se tuvo que lamentar la falta total de agua durante 3 días debido a un daño en el sistema de bombeo desde la Cumbia, lo que ocasionó serios problemas especialmente en los condominios que no disponían de cisternas. A la fecha y “gracias” a este desabastecimiento prácticamente todos los condominios cuentan con reservas para afrontar una eventual falta de agua.

El reclamo que mantiene la APC para conseguir se le concedan los pozos de agua del Sr. Ortega continúa, para lo cual hemos realizado un asesoramiento permanente durante todo el año en las distintas reuniones e inspecciones que ha mantenido la APC con los personeros del **Consejo Nacional de Aguas** que es el organismo que resolverá finalmente este reclamo.

En un futuro no muy lejano se espera conseguir que el agua que recibe Casablanca de los pozos sea potabilizada

## **2.2 ALCANTARILLADO DE CASABLANCA**

Brisas del Mar por encargo de la APC terminó la construcción de los sistemas de conexiones domiciliarias de alcantarillado de los diversos condominios autorizados.

Igualmente y por contrato con la APC, Brisas del Mar realiza el mantenimiento permanente del “**emisario submarino**” que fue reconstruido en un buen tramo y adicionalmente se colocaron boyas de señalización. También se tuvo que cambiar la ubicación de los equipos de bombeo de las estaciones 1 y 2 por lo a la fecha este sistema funciona con normalidad.

Cabe anotar que en todas las gestiones anteriores se ha contado con la valiosa e invaluable ayuda del Ing. Oswaldo Bueno quien “**con plata y persona**” ha contribuido para que el estado de los sistemas de agua potable y alcantarillado se encuentren en el estado que están actualmente.

Adicionalmente debo indicar que por gestión del Ing. Bueno, Brisas del Mar realizó un levantamiento de los sistemas de agua y alcantarillado de que dispone Casablanca contándose con planos de construcción conocidos como “**as build**” que serán de ayuda positiva para el futuro.

Considero que finalmente Brisas del Mar ha conseguido ser **“el brazo ejecutor”** de las acciones positivas que ha emprendido la APC para bien de la comunidad de Casablanca.

### **3.- VARIOS**

#### **3.1 GASTOS COMPARTIDOS**

Los reclamos de la APC al señor Ortega, han derivado en la falta de contribución de la empresa ASERCON a los denominados **“gastos compartidos”** de Casablanca, razón por la cual a la fecha tan solo Brisas del Mar y los condominios Alcázar de Peñón y Manila comparten estos gastos. De lo que se conoce los condóminos administrados por Asercon si realizan los pagos pero esta empresa no los remite a Brisas. Esperamos que esta situación se arregle en un futuro próximo.

#### **3.2 OTROS**

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 en Casablanca sin resultados positivos. 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. Esta situación está a punto de cambiar pues considero que en un plazo corto la APC estará en condiciones de suministrar agua a todos los condóminos de Casablanca.

El ingreso vehicular por el portón de Casablanca ha dejado muy buenos resultados pues se logró automatizar la apertura de las vallas desde la oficina de Brisas, obligando a los condóminos a hacer uso de la tarjeta de ingreso.

El 2009 volveremos a intentar dotar de carnets a todas las personas que ingresan a Casablanca por cualquier razón. Esto no se ha podido implementar plenamente por la falta de colaboración de las otras administradoras y los constructores quienes ven en este control un obstáculo y no una ayuda para la seguridad de todos.

La imagen de Brisas del Mar sigue mejorado en la percepción de muchos condóminos. A la brevedad posible presentaremos a toda la comunidad de Casablanca un folleto actualizado de los servicios que ofrece Brisas del Mar y de las labores que realiza en bien de todos y aunque parezca utópico "sin fines de lucro".


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.

Espero en un plazo muy corto aclarar más los términos de los presupuestos de los condominios y la forma de facturación para que los condóminos tengan mayor claridad en los valores que cancelan por los servicios que prestamos.

En comunicación expresa, he presentado la renuncia al cargo de Presidente para que la Junta de Accionistas nombre mi reemplazo, y se nombre un nuevo Gerente General, así se regularizará la parte administrativa de la Empresa

Finalmente dejo expresa constancia de que toda la gestión realizada 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  
Presidente  
Representante Legal

