

**INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
"CONSTRUCTORA BRETTON CORP GREENQUITO S.A."  
DEL EJERCICIO 21 SEP - 31 DIC 2017. FECHA: 19 DE ABRIL DEL 2018**

**Señores Accionistas:** Por ser este el Primer Informe del Comisario de la Cía. en una JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS, es procedente informar a los señores Accionistas acerca de las OBLIGACIONES que tiene el Comisario, de acuerdo a lo establecido en el Art. 271 de la Ley de Compañías del Ecuador, el cual, taxativamente dice:

**INFORME DE COMISARIOS**

*Los informes anuales de los comisarios a las Juntas Generales deben cumplir con las siguientes normas dadas por la Súper Intendencia de Compañías del Ecuador:*

**REQUISITOS MÍNIMOS:**

- 1) *Opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio, si fuere del caso;*
- 2) *Comentario sobre los procedimientos de control interno de la compañía;*
- 3) *Opinión respecto a las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad; y, si éstos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados;*
- 4) *Informar sobre las disposiciones constantes en el artículo 279 de la ley de Compañías, el mismo que determina las atribuciones y obligaciones especiales de los comisarios en los siguientes términos:*
  - 4.1) *Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores y gerentes en los casos en que fueren exigidas;*
  - 4.2) *Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación;*
  - 4.3) *Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y cartera;*
  - 4.4) *Revisar balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta general un informe debidamente fundamentado sobre los mismos;*
  - 4.5) *Convocar a juntas generales de accionistas en los casos determinados en la Ley de Compañías;*
  - 4.6) *Solicitar a los administradores que hagan constar en el orden del día, previamente a la convocatoria de la junta general, los puntos que crean conveniente;*
  - 4.7) *Asistir con voz informativa a las juntas generales, previa convocatoria formal;*
  - 4.8) *Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la compañía;*

- 4.9) *Pedir informes a los administradores;*
- 4.10) *Proponer motivadamente la remoción de los administradores; y*

4.11) *Presentar a la junta general las denuncias que reciba acerca de la administración, con el informe relativo a las mismas. El incumplimiento de esta obligación le hará al Comisario personal y solidariamente responsable con los administradores.*

#### **ACLARACIONES Y EXPLICACIONES**

*El Superintendente de Compañías podrá exigir en cualquier momento a los comisarios, explicaciones o aclaraciones respecto al cumplimiento de las normas previstas en la Ley y en el Reglamento, así como la presentación de los documentos que sustenten sus informes: en caso de incumplimiento establecerá la respectiva sanción, conforme lo establecido en la Ley, sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que hubiere lugar, tanto a los Administradores, Contador y Comisario.*

Con estos antecedentes, se procede a elaborar el presente Informe, en estricta correlación con las normas expuestas anteriormente:

**INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA:** Fecha de constitución 21 de Septiembre del 2017. Duración 50 años; Gerente Gral. Rep. Legal Carlos Lafuente Ramón (5 años); Presidenta Irene Ramón (5 años); giro del negocio Constructora; Capital Autorizado US\$ 4.000; Capital Pagado al 31 Dic 2017 \$ 2.000; Capital por Pagarse \$ 2.000 que deben depositarse en la Compañía a más tardar el 20 de Sep. 2018

**LA ESTRATEGIA DE LA EMPRESA:** El CEO del Grupo, Paúl Lafuente, estableció que la Empresa Bretton Corp constituya el brazo técnico altamente especializado del grupo, para las obras constructivas del Grupo HOMEPLUS (también denominado ALPHA BUILDERS), desde su Planificación hasta su Ejecución en todo lo referente a las Ingenierías (eléctrica, electrónica, hidrosanitaria). Se ha previsto que la Empresa no solo sea contratista de las obras de TESLA S.A. (a manera de cliente cautivo), sino que, además, venda sus servicios a terceros, para lo cual, en un futuro cercano se contará con un departamento de Marketing.

#### **1 Cumplimiento por parte de los administradores de normas legales, estatutarias y reglamentarias:**

- 1.1 El 1° de Octubre del 2017 se realizó la SUBROGACIÓN de parte del personal de "Domótica ColinSutton S.A." a la Empresa "Bretton Corp.", en estricto cumplimiento con las leyes vigentes. Ello significó que se transfirió el personal de una a otra empresa, respetando la antigüedad y las condiciones contractuales del contrato original de cada trabajador. Fue el suscrito quien verificó el cumplimiento de los procedimientos legales establecidos para el efecto respecto al IESS, Ministerio del Trabajo, y otros. La Empresa Domótica quedó con cero trabajadores, algunos de los cuales fueron transferidos a TESLA S.A.

(NOTA: Domótica ColinSutton S.A. no adeuda actualmente al IESS, SRI y Entidades Públicas, salvo contribuciones a la Súper de Cías., que se arreglarán en el mes de Abril 2018. Este comentario no forma parte de esta Junta, y es solo ilustrativo)

- 1.2 Se ha verificado que la empresa cumple todas las normas legales respecto a: la UAFE (unidad de prevención de lavado de activos), Seguridad Industrial y Salud Ocupacional
- 1.3 Está en trámite la aprobación del Reglamento Interno.
- 1.4 Todo el personal está afiliado al IESS.
- 1.5 Respecto a temas Societarios: Los accionistas actuales son Irene Ramón, Ruffo Zurita y Carlos Lafuente; los Libros Societarios deberán completarse después de esta Junta, faltando emitir los Títulos Acciones firmados por los Accionistas, que deberá hacerse en el curso de la semana venidera.
- 1.6 Las declaraciones del IVA, R/F están al día y la declaración de los Balances al SRI del año 2017 se lo hará luego que concluya esta Junta, hasta el día 23 de este mes.
- 1.7 El Comisario NO encontró indicios de que la empresa haya vulnerado las normas legales, estatutarias y reglamentarias pertinentes.

**2 Respecto al CONTROL INTERNO** de la Compañía, se ha observado que tiene los siguientes estándares:

- 2.1 El Gerente Administrativo Financiero, junto con el tesorero, elaboran los flujos de fondos semanales, tanto de las obras como de los costos/gastos administrativos-financieros.
- 2.2 El año 2017 no generó gastos de ventas.
- 2.3 El departamento de Contabilidad gestiona todos los Ingresos y egresos mediante documentos generados directamente desde el sistema Contable, el cual tiene las seguridades adecuadas
- 2.4 Todo ingreso pasa primero por caja y luego va a bancos; los cheques de las cuentas corrientes de la empresa son firmados por el Sr. Paúl Lafuente, a pesar de que el Gerente General-Representante Legal es el Sr. Carlos Lafuente.
- 2.5 La Planificación de las obras de la empresa ha mejorado con el concurso de un Gerente Técnico (con su respectivo personal apoyo) que maneja en forma expedita el sistema informático llamado CYPE, de origen español, el cual gestiona desde el diseño hasta el APU (análisis de costos unitarios) y el cálculo del PVP. Sin duda, es un avance.
- 2.6 Un especialista está elaborando un Sistema Informático que controlará todo el proceso Constructivo y Administrativo denominado 'ERP', (por sus siglas en inglés, *enterprise resource planning*). A corto plazo entrará en funcionamiento, obviamente, debiendo depurarlo y ampliarlo de acuerdo a las necesidades.
- 2.7 Se está llevando adecuadamente el Flujo de Fondos semanal y el control de liquidez pertinente.

- 2.8 Mes a mes se está reportando la “**debida diligencia**” a la UAFE (del personal, proveedores, clientes, inversionistas)
- 2.9 Se cumple con las normas estipuladas en el Reglamento de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional.

**Recomendaciones:**

- a) Es necesario determinar quién será el Rep. Legal de aquí en adelante
- b) Que se gestionen los pagos mediante un CASH MANAGEMENT, para optimizar recursos, estableciendo montos mínimos y máximos para transferencias. Igual para contraer endeudamiento de la empresa.
- c) En PLANIFICACIÓN: que se hagan los Planos y un Gantt del accionar de los Diseñadores para cada Proyecto, elaboración de la Memoria Técnica, Fichas Técnicas de los Insumos; se los Cubique, Valore y, finalmente, se haga el Cronograma de Actividades Valoradas. Esto, junto con una adecuada negociación con los proveedores, permite elaborar el Flujo de Fondos por cada Proyecto y un Consolidado para la Empresa. Esto ya se está haciendo, pero se debe perfeccionar a través de establecer Procesos.
- d) Se debe elaborar el Manual de Funciones y Manual de Procesos, actualizando permanentemente.
- e) La meta a conseguir a mediano plazo es que la Empresa gestione sus actividades constructivas y administrativas mediante el BUSINESS INTELLIGENCE (BI), el CUADRO DE MANDO INTEGRAL y las KPIs (*key performance indicator*), en español indicadores de rendimiento. De conseguirse, se estaría creando un modelo de gestión novedoso en el Ecuador, con un alto umbral de rendimientos y eficiencia. Esto último, está dentro del plan concebido por el CEO del Grupo Homeplus, y en alguna forma, ya se ha comenzado.

**NOTA:** *Business Intelligence (BI) comprende el conjunto de estrategias, procesos, aplicaciones, datos, tecnologías y arquitecturas técnicas que utilizan las empresas para apoyar la identificación, recopilación, el análisis de datos, la presentación y la difusión de información completa del negocio, incluyendo la competencia; todo ello para apoyar la toma de decisiones y así efficientar a la Empresa. Es la utilización de las herramientas tecnológicas modernas disponibles para crear oportunidades de negocio estratégicas. El talento humano es imprescindible.*

- 3. Respecto las cifras presentadas en los Estados Financieros del 21 de Sep. al 31 Dic. 2017,** luego de una análisis por muestreo, el Comisario ha determinado que se están cumpliendo las Normas NIFFs específicas para los constructores, lo cual, adicionalmente, hace concluir que los libros de contabilidad, balances y anexos, han sido elaborados con las normas generalmente aceptadas en el Ecuador, por lo cual, las cifras de activos, pasivos, costos y gastos, presentan consistencia y razonabilidad con la realidad. Conociendo las cifras que se presenten en el Informe del Gerente, los señores accionistas deberán deliberar.

El Comisario sólo opina sobre aquellas cifras más relevantes, que son de interés obligado de los accionistas. Estas opiniones son las siguientes:

### PERSONAL DE BRETTON CORP 2017

MES	N° PERSONAL ADM.	COSTO PERSONAL ADM.	N° PERSONAL OPERATIVO	COSTO PERSONAL OPERATIVO	TOT. CTO. DEL PERSONAL	COSTO MENSUAL PROMEDIO
OCT	3	4.991,15	17	8.922,27	13.913,41	695,67
NOV	8	10.445,78	19	15.673,14	26.118,92	967,37
DIC	7	10.651,97	21	16.545,11	27.197,08	971,32

Fuente: Viviana Guevara

#### 4 Respecto a las disposiciones del Art. 276 de la Ley de Compañías:

- 4.1 No existen garantías de los administradores y gerentes para con la empresa, porque no procede por el momento
- 4.2 Los administradores NO han entregado al Comisario un balance mensual de comprobación y saldos porque la empresa ha tenido un crecimiento notable, y la estructura organizacional aún está en evolución. Ello deberá hacerse a partir del primer trimestre del 2018, una vez aprobados los balances del 2017.
- 4.3 De aquí en adelante, el Comisario en funciones deberá examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros contables y anexos de la compañía, los estados de los flujos de fondos, bancos y, en general, el cumplimiento de las normas legales: laborales, tributarias, societarias, UAFE, Seguridad Industrial y Salud Ocupacional y del Reglamento Interno. Deberá entregar un informe trimestral a la Gerencia General y a los accionistas.
- 4.4 Luego de revisar los Balances Generales y la cuenta de Pérdidas y Ganancias, se concluye en lo siguiente:
  - Los inventarios de materiales fueron de \$ 157.935, los cuales, a pesar de que gran parte de ellos fueron usados en la obra, no fueron facturados como contrapartida, porque el Fideicomiso no tuvo los ingresos respectivos en diciembre, pero sí los tuvo en enero 2018.
  - Las adquisiciones de materiales fueron realizadas a crédito por un valor de \$ 173.519, cifra que aparece en los pasivos.
  - Las cuentas por cobrar a clientes fueron de \$ 66.326, las cuales se cobrarán en el año 2018.
  - Todos los otros valores del activo y pasivo, mantuvieron cifras de poca relevancia, por lo cual nos abstenemos de comentarlas.

- Todos los ingresos del Bretton provinieron de facturación por servicios para el Edificio TESLA; no provienen por servicios a terceros.

4.5. El Comisario ha vigilado que se cumplieron las normativas para la constitución de la presente Junta Ordinaria. Y deberá hacerlo con las venideras.

El presente Informe, se elaboró de acuerdo a la Ley de Compañías: sin ingerencia alguna de los Administradores y/o terceras personas, pero sí en concordancia con el interés de los accionistas, a quienes debe subordinación sin presiones.

No olvidemos que, de acuerdo a la Ley de Compañías, el Representante Legal, Contador y el Comisario, son responsables Civil, Penal y Pecuniariamente (si procede) de sus acciones.

Saludos cordiales y muchas gracias por su atención



**WALTER CÓRDOVA FRANCO**  
"CONSTRUCTORA BRETTON CORP GREENQUITO S.A."  
COMISARIO EJERCICIO FISCAL 2017

**QUITO, DM. 19 DE ABRIL DEL 2018**