

Informe Comisario Revisor 2010

Ambato, marzo 4 de 2011

Señor Don
PATRICIO SEVILLA COBO
PRESIDENTE DE BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTOSIERRA
S.A."

De mi consideración:

Por medio del presente me permito exponer a Usted y por su digno intermedio a todos los señores accionistas de BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTOSIERRA S.A", el informe de Comisario Revisor en el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010.

Para el desempeño de mis funciones de Comisario Revisor he cumplido con lo dispuesto en el Art.279 de la Ley de Compañías.

Atendiendo a lo dispuesto por la Resolución No.92.1.4.3.014 de la Ley de Compañías debió indicar:

1.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES:

Cumpliendo las obligaciones determinadas en el Art.279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas vigentes informo que:

Revisé los Libros de Actas de Junta General de Accionistas y de Directorio, los Libros y Comprobantes de Contabilidad; los mismos que se encuentran llevados y conservados de conformidad con las disposiciones legales correspondientes.

Los Administradores han dado cumplimiento las normas legales, estatutarias y reglamentarias y han cumplido con las resoluciones emitidas por Junta General y Directorio.



Informe Comisario Revisor 2010

2.- PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO:

La Empresa mantiene un adecuado Sistema de Control Interno lo cual garantiza la debida salvaguardia de los recursos y la veracidad de la información financiera y administrativa, así como promueve y estimula la observancia de las políticas prescritas y el fiel cumplimiento de las metas y objetivos planificados; con lo cual, los controles contables, administrativos, financieros, operativos son razonables, es decir no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.

3.- REGISTROS LEGALES Y CONTABLES:

BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTO SIERRA S.A.", es una compañía que tiene como objeto social el desarrollo de actividades propias de la gestión inmobiliaria: compra, venta y arrendamiento de inmuebles.

Los valores y rubros registrados en los libros de contabilidad corresponden exactamente a los presentados en los Estados Financieros; los mismos que se encuentran en debida forma y de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, como lo exige la Superintendencia de Compañías, y Servicio de Rentas Internas; reflejando razonablemente su situación financiera.

La Convocatoria a Junta General de Accionistas, cumple con todos los requisitos, exigencias y disposiciones legales pertinentes; en lo que refiere a contenido, tiempo, publicación por la prensa y citación a Comisario Revisor.

El Análisis económico se realizó a los Estados Financieros, una vez que se registró el valor correspondiente al Impuesto a la Renta, de conformidad a lo que estipula la Reforma Tributaria emitida en RO.484-S del 31 de diciembre del 2001 y que esta vigente.

4.- ANALISIS COMPARATIVO DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

t

Informe Comisario Revisor 2010

Presento el informe minucioso y detallado de las variaciones en el Balance General y luego realizo el análisis financiero en base a los indicadores respectivos.

ANALISIS HORIZONTAL AL BALANCE GENERAL

ACTIVO CORRIENTE, en relación con el año 2009 se disminuye en el 7.11%, los rubros que incidieron son: Bancos, Inversiones Temporales y Préstamos de Terceros.

ACTIVO FIJO, en relación con el 2009 se incrementa en el 494.29%, los rubros que incidieron fueron Edificios y Adecuaciones.

OTROS ACTIVOS DE LARGO PLAZO (Inversiones en acciones) se incrementaron en el 42.43% en relación con el 2009.

CUENTAS POR COBRAR DE LARGO PLAZO, disminuyen en el 100% en relación con el 2009.

DIFERIDO LARGO PLAZO se incrementa en el 100% en relación con el año 2009.

PASIVO CORTO PLAZO, se incrementa en el 17.83% en relación con el 2009, los rubros de mayor incidencia son: Acreedores Fiscales y Préstamos Bancarios.

PASIVO NO CORRIENTE, se incrementa en el 73.82% en relación con el 2009, el rubro que incide es Cuentas por Pagar por compra de Inmueble.

PATRIMONIO, se incrementa en el 21.33%, el rubro que incide fue el resultado del ejercicio corriente.

ANALISIS VERTICAL AL BALANCE GENERAL:

ACTIVO conformado por:

ACTIVO CORRIENTE que representa el 18.20% del total del ACTIVO frente al 26.40% del año 2009. El rubro de mayor incidencia es Cuentas



Informe Comisario Revisor 2010

por Cobrar por Préstamos, que representa el 89.84% del total de este grupo, por considerarse que los montos que se están manejando en este rubro son bastante considerables, sugiero que las políticas de control sean permanentes; a fin de salvaguardar los intereses de la Compañía.

ACTIVO FIJO representa el 29.01% del total de ACTIVO, en relación con el 2009 que fue el 6.57%, esta variación es por la adquisición de Inmuebles.

En los ACTIVOS FIJOS, debido a las nuevas exigencias de las NIIF (NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA), sugiero considerar los siguientes puntos:

- 1.- Qué se encuentren a valor razonable y real.
- 2.- Qué los bienes existentes sean realmente activos fijos y estén en uso.
- 3.- Qué el porcentaje aplicado para depreciación esté en relación con la vida útil del bien.

OTROS ACTIVOS DE LARGO PLAZO (Inversiones en acciones), representan el 52.76% del total de ACTIVO frente al 49.9% del año 2009.

CUENTAS POR COBRAR DE LARGO PLAZO, en este período no existe valor, en relación con el 2009 que representaba el 17.13% del total de ACTIVO.

DIFERIDO LARGO PLAZO, representa el 0.02% del total de ACTIVO.

PASIVO conformado por:

PASIVO CORTO PLAZO representa el 46.58%, del total del PASIVO, frente al año 2009 que era el 56.26% el rubro de mayor incidencia es: Préstamos Bancarios que representa el 85.32% de este grupo.

PASIVO NO CORRIENTE representa el 53.42% del total del PASIVO frente al 43.74%, siendo el rubro Cuentas por Pagar compra Inmueble el de mayor representación de este grupo con el 53.84%.

PATRIMONIO conformado por:



Informe Comisario Revisor 2010

CAPITAL SOCIAL que representa el 91.83% del total del PATRIMONIO, frente al 111.42% del año 2009.

RESERVAS no existen.

RESULTADOS representa el 8.17% del total del PATRIMONIO, frente al -11.42% del año 2009.

ANALISIS FINANCIERO:

El Capital de Trabajo se presenta en US\$ -656.117.91 en relación con el año 2009 que era US\$ -349.652.39, se incrementa en el 87.65%.

INDICES DE LIQUIDEZ se presentan así:

El factor para el Índice de Liquidez Corriente y Prueba Acida es el mismo, debido a que la Compañía no posee Inventarios, se presenta en 0.58 frente a 0.74 del año anterior (2009), existe un decremento del 21.62%. De acuerdo al factor obtenido se concluye que la Empresa no esta en capacidad de cubrir sus Obligaciones de Corto Plazo, cabe aclarar que la mayoría de estos créditos son con empresas vinculadas..

FACTORES DE RENTABILIDAD se presentan así:

Utilidad Neta frente a INVERSION es el 5.75% .
Utilidad Neta frente a CAPITAL es el 19.14% .
Utilidad Neta frente a PATRIMONIO es el 17.80%

No se realiza comparación con el año 2009 debido a que en ese período no existió utilidad..

La relación de ENDEUDAMIENTO fue del 67% frente al 64% del año anterior (2009), existe un incremento del 4.69%. Analizado de diferente óptica se observa que los accionistas en este período(2010) son propietarios del 33%, frente al 36% del año 2009..

Al analizar los rubros del ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS tenemos lo siguiente:



Informe Comisario Revisor 2010

INGRESOS POR ARRIENDO, se incrementan en el 101.85% en relación con el año 2009.

GASTOS ADMINISTRATIVOS se incrementan en el 188.16% en relación con el año 2009. Los rubros de mayor incidencia son: Depreciaciones, Impuestos Fiscales y Municipales y Honorarios y Asesoría. El incremento se relaciona directa y exclusivamente con las operaciones normales del negocio.

INGRESOS NO OPERACIONALES, se incrementa en el 164.59% en relación con el año 2009, los rubros de mayor incidencia son: Intereses Ganados en Préstamos y Dividendos.

Considero importante manifestar que los ingresos recibidos por el rubro Ingresos no Operacionales, representan un monto mayor al ingreso obtenido por la actividad normal de negocio.

EGRESOS NO OPERACIONALES, se redujo en el 36.83% en relación con el 2009, el rubro de mayor incidencia fue el LEASING; la razón de esta disminución, es porque en el año 2010 se terminó de pagar esta operación y solo afectó un mes.

La diferencia entre los Ingresos y Egresos no Operacionales fue de US\$ 170.257.47 frente a pérdida de US\$160.285.66 del año 2009, esto permitió incrementar la Utilidad Final.

La rentabilidad de la Utilidad Neta frente a Ventas luego de registrar el Impuesto a la Renta representa el 88%. Si se restaran los Ingresos no Operacionales se tendría una rentabilidad apenas del 3%.

Debo indicar, que a pesar de que los Ingresos no Operacionales han permitido que la empresa genere utilidad y por primera vez, justamente esto es un indicador del buen manejo financiero que se efectuó en el período analizado.

Capítulo aparte y especial se merece el tratamiento y aplicación de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), que entra en vigencia según lo estipula el RO.498 del 31 de diciembre de 2008, en el cual se establece ya un cronograma de aplicación. Según las disposiciones



Informe Comisario Revisor 2010

pertinentes, la empresa debería presentar hasta el 31 de mayo del año en curso el Plan de Implementación de las mismas.

Agradezco a la Administración y a la Junta General de Accionistas por la confianza dispensada para la emisión del presente informe.

Atentamente,



**AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR SUPLENTE**

PUNTOSIERRA S.A.
INDICADORES FINANCIEROS

INDICES	2009	2010	VARIA.
INDICES DE LIQUIDEZ			
CAPITAL DE TRABAJO	-349.652,39	-656.117,91	87,65
LIQUIDEZ CORRIENTE	0,74	0,58	-21,62
PRUEBA ACIDA	0,74	0,58	-21,62
RENTABILIDAD			
INVERSION	-	5,75	
CAPITAL	-	19,14	
PATRIMONIO	-	17,58	
ENDEUDAMIENTO			
NIVEL DE ENDEUDAM.	64,00	67,00	4,69



AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR SUPLENTE

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS HORIZONTAL 2009-2010

	2010	2009	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
ACTIVO	4.993.482,08	3.707.140,91	1.286.341,17	34,70
ACTIVO CORRIENTE	909.019,87	978.609,26	-69.589,39	-7,11
Fondo Rotativo	60,00	60,00	-	-
Bancos	53.808,11	190.550,46	-136.742,35	-71,76
Inversiones Temporales	-	25.000,00	-25.000,00	-100,00
Cta.por Cobrar Ptamos.	816.631,81	692.998,80	123.633,01	17,84
Impuestos Anticipados	7.904,64	-	7.904,64	
Seguros por devengar	615,31	-	615,31	
Ptamos a Terceros	30.000,00	70.000,00	-40.000,00	-57,14
			-	
ACTIVO FIJO	1.448.457,25	243.730,80	1.204.726,45	494,29
NO DEPRECIABLE	167.856,54	1.238,71	166.617,83	13.450,92
Terrenos	167.856,54	1.238,71	166.617,83	13.450,92
			-	
DEPRECIABLES	1.280.600,71	242.492,09	1.038.108,62	428,10
Edificios	1.206.511,82	240.100,65	966.411,17	402,50
Adecuac.e Instalac.	129.143,20	32.908,82	96.234,38	292,43
Vehículos	50.339,65	-	50.339,65	
Deprec.Acumulada	-105.393,96	-30.517,38	-74.876,58	245,36
			-	
OTROS ACTIVOS L.PLAZO	2.634.800,85	1.849.852,28	784.948,57	42,43
Inversiones en accioes	2.634.800,85	1.849.852,28	784.948,57	42,43
			-	
ACTIVOS LARGO PLAZO	-	634.948,57	-634.948,57	-100,00
Ctas.por Cobrar	-	634.948,57	-634.948,57	-100,00
			-	
DIFERIDO LARGO PLAZO	1.204,11	-	1.204,11	
Intereses Financ. (GOL)	1.204,11	-	1.204,11	
			-	
PASIVOS	3.360.024,25	2.360.857,52	999.166,73	42,32
PASIVO CORTO PLAZO	1.565.137,78	1.328.263,72	236.874,06	17,83
Acreedores fiscales	50.577,45	9.181,28	41.396,17	450,88
Préstamos bancarios	1.335.408,68	766.683,85	568.724,83	74,18
Ctas.por Pag.Accionistas	20.000,00	552.398,59	-532.398,59	-96,38
Otras ctas.por pagar	159.151,65	-	159.151,65	
			-	
PASIVO NO CORRIENTE	1.794.886,47	1.032.593,80	762.292,67	73,82
Ctas.por Pag.Acciones	801.039,53	1.032.593,80	-231.554,27	-22,42
Ptamos Bancarios	27.435,77	-	27.435,77	
Ctas.por Pagar comp.Inm	966.411,17	-	966.411,17	
			-	
PATRIMONIO	1.633.457,83	1.346.283,39	287.174,44	21,33
			-	
CAPITAL SOCIAL	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
Capital Social	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
			-	
RESERVAS	-	-	-	-

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS HORIZONTAL 2009-2010

	2010	2009	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
RESULTADOS	133.457,83	-153.716,61	287.174,44	-186,82
Pérdida ejerc. anter.	-153.716,61	-88.719,55	-64.997,06	73,26
Util. pérdida año cte.	287.174,44	-64.997,06	352.171,50	-541,83
INGRESOS	683.676,65	296.805,19	386.871,46	130,35
Arriendos	327.000,00	162.000,00	165.000,00	101,85
Ingresos no Operacionales	356.676,65	134.805,19	221.871,46	164,59
GASTOS	317.257,69	340.495,48	-23.237,79	-6,82
Gtos Administrativos	130.838,51	45.404,63	85.433,88	188,16
Inter. Y Comis. Bancarias	74.160,00	53.674,89	20.485,11	38,17
Inter. Pag. a terceros	31.300,45	21.246,10	10.054,35	47,32
Inter. Pag. a Clientes y Provee	290,65	-	290,65	
Otros Egresos	80.668,08	220.169,86	-139.501,78	-63,36


AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VERTICAL 2009-2010

	2010	PORCENT. RELAC.	2009	PORCENT. RELAC.	VARIACION PORCENT.
ACTIVO	4.993.482,08	100,00	3.707.140,91	100,00	-
ACTIVO CORRIENTE	909.019,87	18,20	978.609,26	26,40	-31,04
Fondo Rotativo	60,00	0,01	60,00	0,01	7,66
Bancos	53.808,11	5,92	190.550,46	19,47	-69,60
Inversiones Temporales	-	-	25.000,00	2,55	-100,00
Cta.por Cobrar Ptamos.	816.631,81	89,84	692.998,80	70,81	26,86
Impuestos Anticipados	7.904,64	0,87	-	-	-
Seguros por devengar	615,31	0,07	-	-	-
Ptamos a Terceros	30.000,00	3,30	70.000,00	7,15	-53,86
ACTIVO FIJO	1.448.457,25	29,01	243.730,80	6,57	341,20
NO DEPRECIABLE	167.856,54	11,59	1.238,71	0,51	2.180,20
Terrenos	167.856,54	11,59	1.238,71	0,51	2.180,20
DEPRECIABLES	1.280.600,71	88,41	242.492,09	99,49	-11,14
Edificios	1.206.511,82	83,30	240.100,65	98,51	-15,44
Adecuac.e Instalac.	129.143,20	8,92	32.908,82	13,50	-33,97
Vehículos	50.339,65	3,48	-	-	-
Deprec.Acumulada	-105.393,96	-7,28	-30.517,38	-12,52	-41,89
OTROS ACTIVOS L.PL.	2.634.800,85	52,76	1.849.852,28	49,90	5,74
Inversiones en acciones	2.634.800,85	100,00	1.849.852,28	100,00	-
ACTIVOS LARGO PLAZO	-	-	634.948,57	17,13	-100,00
Ctas.por Cobrar	-	-	634.948,57	100,00	-100,00
DIFERIDO LARGO PLAZO	1.204,11	0,02	-	-	-
Intereses Financ. (GOL)	1.204,11	100,00	-	-	-
PASIVOS	3.360.024,25	100,00	2.360.857,52	100,00	-
PASIVO CORTO PLAZO	1.565.137,78	46,58	1.328.263,72	56,26	-17,21
Acreedores fiscales	50.577,45	3,23	9.181,28	0,69	367,50
Préstamos bancarios	1.335.408,68	85,32	766.683,85	57,72	47,82
Ctas.por Pag.Accionista	20.000,00	1,28	552.398,59	41,59	-96,93
Otras ctas.por pagar	159.151,65	10,17	-	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	1.794.886,47	53,42	1.032.593,80	43,74	22,13
Ctas.por Pag.Acciones	801.039,53	44,63	1.032.593,80	100,00	-55,37
Ptamos Bancarios	27.435,77	1,53	-	-	-
Ctas.por Pagar comp.Inr	966.411,17	53,84	-	-	-
PATRIMONIO	1.633.457,83	100,00	1.346.283,39	100,00	-
CAPITAL SOCIAL	1.500.000,00	91,83	1.500.000,00	111,42	-17,58
Capital Social	1.500.000,00	100,00	1.500.000,00	100,00	-
RESERVAS	-	-	-	-	-

PUNTOSIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VERTICAL 2009-2010

	2010	PORCENT. RELAC.	2009	PORCENT. RELAC.	VARIACION PORCENT.
RESULTADOS	133.457,83	8,17	-153.716,61	-11,42	-171,56
Pérdida ejerc. anter.	-153.716,61	-115,18	-88.719,55	57,72	-299,56
Util. pérdida año cte.	287.174,44	215,18	-64.997,06	42,28	408,90
INGRESOS	683.676,65	100,00	296.805,19	100,00	-
Arriendos	327.000,00	47,83	162.000,00	54,58	-12,37
Ingresos no Operacional	356.676,65	52,17	134.805,19	45,42	14,87
GASTOS	317.257,69	100,00	340.495,48	100,00	-
Gtos Administrativos	130.838,51	41,24	45.404,63	13,33	209,27
Inter. Y Comis. Bancarias	74.160,00	23,38	53.674,89	15,76	48,29
Inter. Pag. a terceros	31.300,45	9,87	21.246,10	6,24	58,11
Inter. Pag. a Clientes y Pr	290,65	0,09	-	-	-
Otros Egresos	80.668,08	25,43	220.169,86	64,66	-60,68


AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

PUNTO SIERRA S.A.

