

Ambato, marzo 22 de 2013

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 2012.

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 debo 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.

La Convocatoria a Junta General de Socios, 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.

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, de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados; y, Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como lo exige la Superintendencia de Compañías, y Servicio de Rentas Internas; reflejando y transparentando razonablemente su situación financiera.

4.- ANALISIS COMPARATIVO DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

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.

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

p.

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE, incrementa en el 8.52% en relación con el año 2011, el rubro que incidió fu: PRESTAMOS A TERCEROS..

ACTIVO NO CORRIENTE, se incrementa en el 423.93% en relación con el año 2011; incremento generado por efecto del reavalúo de los bienes denominados PROPIEDAD Y EQUIPO Y LAS INVERSIONES DE LARGO PLAZO. Reavalúo realizado por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías.

La inversión que mantiene la compañía en el Hospital Millenium, por decisión de Gerencia, dentro del Balance se registró en la cuenta Provisión por Deterioro; a razón de que dicho Hospital se encuentra en proceso de disolución; el gasto generado por esta provisión se contabilizó en Gastos no Deducibles.

OTROS ACTIVOS DE LARGO PLAZO, decrecen en el 100% en comparación con el 2011, a consecuencia de la reclasificación por efecto NIIF.

ACTIVOS DIFERIDOS decrecen en el 100% en relación con el año 2011.

PASIVO

PASIVO CORTO PLAZO, disminuye en el 72.71% en relación con el año 2011, los rubros que inciden son: Préstamos Bancarios y Cuentas por Pagar Accionistas, este último rubro se reclasifica y se envía a Aportes para Futuras Capitalizaciones.

PASIVO NO CORRIENTE, incrementa en el 49.09% en relación con el año 2011; el rubro que incidió fue: Aporte para Futuras Capitalizaciones

PATRIMONIO

PATRIMONIO, se incrementa en el 253.99%, los rubros que incidieron fueron Resultados por NIIF, Resultado del período y Reserva.

ANALISIS VERTICAL AL BALANCE GENERAL:

f

ACTIVO conformado por:

ACTIVO CORRIENTE que representa el 4.14% del total del ACTIVO frente al 7.39% del año 2011. Los rubros de mayor representación son: Préstamos de Terceros y Bancos.

ACTIVO NO CORRIENTE representa el 95.86% del total de ACTIVO, en relación con el 2011 que fue el 35.46%, como se mencionó anteriormente es consecuencia de implementación NIIF.

PASIVO conformado por:

PASIVO CORTO PLAZO representa el 18.34% del total del PASIVO, frente al 55.10% de año 2011, los rubros de mayor representación son: Préstamos Bancarios y Aportes para Futuras Capitalizaciones, rubro que se origina por reclasificación de la cuenta Préstamos Accionistas.

PASIVO NO CORRIENTE representa el 81.66% del total del PASIVO frente al 81.87% del año 2011; el rubro de mayor representación es Aportes para Futuras Capitalizaciones.

PATRIMONIO conformado por:

CAPITAL SOCIAL representa el 22.35% del total del PATRIMONIO, frente al 79.11% del año 2011.

RESERVAS (Legal y Facultativa), que representa el 8.19% del total del PATRIMONIO frente al 15.14% del año 2011.

RESULTADOS representa el 5.18% total del PATRIMONIO, frente al 5.75% del año 2011.

RESULTADOS POR NIIF representan el 64.28%.

ANALISIS FINANCIERO:

CAPITAL DE TRABAJO es US\$ -38.576.77 en relación con el año 2011 que era US\$ -1.155.483.91, este decremento es por efecto de la



reclasificación de cuentas por NIIF. Si analizamos sin el efecto NIIF el Capital de Trabajo se presentaría en -US\$524.066.08.

INDICES DE LIQUIDEZ se divide en dos: LIQUIDEZ CORRIENTE y PRUEBA ACIDA.

INDICE DE LIQUIDEZ y PRUEBA ACIDA incrementa de 0.23 a 0.91, incremento que obedece a la explicación dada en el índice de Capital de Trabajo. Sin efecto NIIF el índice de Liquidez y Prueba Acida sería de 0.41.

INDICES DE RENTABILIDAD:

UTILIDAD NETA frente a INVERSION es el 5.70% frente a 5.70% del año 2011 no existe variación. Sin NIIF representaría una rentabilidad del 10.7%.

UTILIDAD NETA frente a CAPITAL es el 33% frente al 17.52% del año 2011, existe un incremento del 88.36%.

UTILIDAD NETA frente a PATRIMONIO es el 7.50% frente al 13.86% en relación con el año 2011. Sin NIIF la rentabilidad sería del 20.90%.

ENDEUDAMIENTO fue del 24.90% frente al 58.88% del año 2011, existe decremento del 57.71%. Si analizamos sin considerar el efecto por NIIF el incremento sería del 48%.

Los accionistas mantienen y son propietarios del 75.10% en relación con el 41.12% del año 2011.

Cabe explicar que el mayor endeudamiento de la compañía está en Aportes para Futuras Capitalizaciones y un 14% corresponde a la banca.

INGRESOS POR ARRIENDO, decrece en el 1.96% en relación con el 2011.

GASTOS ADMINISTRATIVOS, decrecen en 26.47% en relación con el 2011, el rubro Depreciaciones se considera el de mayor representación, la reducción de este rubro se da por efectos de NIIF, ya que los evaluadores manifiestan que la vida útil de los inmuebles será de 50 años.

↑

INGRESOS NO OPERACIONALES, incrementan en el 16.30% en relación con el año 2011, los rubros de mayor incidencia son: Dividendos Pagados e Ingresos por Adecuaciones.

EGRESOS NO OPERACIONALES, se incrementa en el 63.49% en relación con el año 2011, los rubros que incidieron son: Intereses Bancarios, Intereses Accionistas e Intereses a Terceros.

La diferencia entre los Ingresos y Egresos no Operacionales generó utilidad de US\$.212.020.97. Esta utilidad representa el 36.8% del total de la Utilidad Neta.

La rentabilidad de la Utilidad Neta frente a Ventas luego de registrar el Impuesto a la Renta representa el 111% en relación con el 57.24% del año 2011.

Existe un incremento del 99.5% entre la Utilidad del ejercicio 2011 con la del 2012, incremento que corresponde al rubro Ingresos por Adecuaciones-

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*