

Ambato, marzo 21 de 2014

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 2013.

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 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.

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 arrendadora de bienes 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 sobre las variaciones en el Balance General y luego realizo el análisis financiero en base a los indicadores respectivos.

ANALISIS HORIZONTAL AL BALANCE GENERAL

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE, presenta un decremento del 7.64% en relación con el año 2012, el rubro que incidió fue: *BANCOS*.

ACTIVO NO CORRIENTE, se incrementa en el 0.44% en relación con el año 2012; el decremento se encuentra en el rubro *DEPRECIACION ACUMULADA*.

PASIVO

PASIVO CORTO PLAZO, se incrementa en el 0.72% en relación con el año 2012, los rubros que incidieron son: *ACREEDORES LABORALES, Y ACREEDORES FISCALES*

PASIVO NO CORRIENTE, presenta un decremento del 25.84% en relación con el año 2012, los rubros que incidieron fueron: *CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS, PRESTAMOS BANCARIOS Y APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES*.

PATRIMONIO

PATRIMONIO, se incrementa en el 5.98%, los rubros que incidieron fueron *RESERVA LEGAL Y RESERVA FACULTATIVA*.

ANALISIS VERTICAL AL BALANCE GENERAL:

ACTIVO conformado por:

ACTIVO CORRIENTE que representa el 3.85% del total del *ACTIVO* frente al 4.14% del año 2012. Los rubros de mayor representación son: *PRESTAMOS A TERCEROS Y BANCOS*.

ACTIVO NO CORRIENTE representa el 96.15% del total de *ACTIVO*, en relación con el 2012 que fue el 95.86%. Los rubros de mayor representación son *HIDROTAMBO Y LLANTASIERRA*.

PASIVO conformado por:

PASIVO CORTO PLAZO representa el 23.37% del total del *PASIVO*, frente al 27.44% del año 2012, los rubros de mayor representación son: *PRESTAMOS BANCARIOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR*.

J

PASIVO NO CORRIENTE representa el 76.63% del total del *PASIVO* frente al 81.66% del año 2012; el rubro de mayor representación es *APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES*.

PATRIMONIO conformado por:

CAPITAL SOCIAL representa el 21.09% del total del *PATRIMONIO*.

RESERVAS (Legal y Facultativa), que representa el 14.78% del total del *PATRIMONIO*.

RESULTADOS representa el 3.48% total del *PATRIMONIO*, frente al 5.18% del año 2012.

RESULTADOS POR NIIF representan el 60.65%.

ANALISIS FINANCIERO:

CAPITAL DE TRABAJO es US\$ -69.767.10 en relación con el año 2012 que era US\$ -38.576.77, incrementa en negativo en el 80.85%.

INDICES DE LIQUIDEZ conformado por:

LIQUIDEZ CORRIENTE y *PRUEBA ACIDA*, estos dos índices son iguales y decrecieron de 0.91 que era en el 2012 a 0.83 en el 2013.

INDICES DE RENTABILIDAD:

UTILIDAD NETA frente a *INVERSION* es el 4.50% frente a 5.70% del año 2012, existe un decremento del 21.05%.

UTILIDAD NETA frente a *CAPITAL* es el 27% frente al 33% del año 2012, existe un decremento del 18.18%.

UTILIDAD NETA frente a *PATRIMONIO* es el 5.60% frente al 7.50% del año 2012, existe un decremento del 25.33%.

ENDEUDAMIENTO fue del 19.80% frente al 24.90% del año 2012, existe un decremento del 20.48%. Si analizamos en conjunto sobre el porcentaje

de propiedad que los accionistas poseen en relación con el endeudamiento; tenemos que son propietarios del 80.20% frente al 75.10% del año 2012.

La reducción en el endeudamiento es por disminución de los PRESTAMOS BANCARIOS y CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS.

INGRESOS POR ARRIENDO, decrece en el 0.04% en relación con el 2012, es decir los ingresos fueron similares al período anterior.

GASTOS ADMINISTRATIVOS, se incrementan en 26.977% en relación con el 2012, los rubros de mayor incidencia son: IMPUESTOS FISCALES, HONORARIOS-ASESORIAS Y CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA.

INGRESOS NO OPERACIONALES, decrecen en el 50.55%, los rubros de mayor incidencia son: INGRESOS POR ADECUACIONES Y DIVIDENDOS GANADOS.

EGRESOS NO OPERACIONALES, decrecieron en el 34% en relación con el año 2012, los rubros que incidieron son: INTERESES PAGADOS A TERCEROS E INTERESES BANCARIOS.

La diferencia entre los Ingresos y Egresos no Operacionales generó utilidad de US\$.124.812,10, utilidad que representa el 31% 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 89% frente al 111% del año 2012.

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*