

Ambato, marzo 23 de 2015

*Señor Don
PATRICIO SEVILLA COBO
PRESIDENTE DE BIENES RAICES DE LA SIERRA “PUNTO SIERRA 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 “PUNTO SIERRA S.A”, el informe de Comisario Revisor en el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2014.

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.I.4.3.014 de la Ley de Compañías debo indicar:

I.- 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

f

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 para locales comerciales.

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 incremento del 78.24% en relación con el año 2013, el rubro que incidió fue: BANCOS.

ACTIVO NO CORRIENTE, se incrementa en el 3.09% en relación con el año 2013.

PASIVO

PASIVO CORTO PLAZO, se incrementa en el 63.36% en relación con el año 2013, los rubros que incidieron son: OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

PASIVO NO CORRIENTE, presenta un decrecimiento del 11.03% en relación con el año 2013, el rubro que incide fue: APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES.

PATRIMONIO

PATRIMONIO, se incrementa en el 5.88%.

ANALISIS VERTICAL AL BALANCE GENERAL:

ACTIVO conformado por:

ACTIVO CORRIENTE que representa el 6.47% del total del ACTIVO frente al 3.85% del año 2013. Los rubros de mayor representación son: PRESTAMOS A TERCEROS Y BANCOS..

ACTIVO NO CORRIENTE representa el 93.53% del total de ACTIVO, en relación con el 2013 que fue el 96.15%. Los rubros de mayor representación son PROPIEDAD DE INVERSION E INVERSIONES A LARGO PLAZO.

PASIVO conformado por:

PASIVO CORTO PLAZO representa el 35.90% del total del PASIVO, frente al 23.37% del año 2013, los rubros de mayor representación son: OTRAS CUENTAS POR PAGAR y PRESTAMOS BANCARIOS.

f

PASIVO NO CORRIENTE representa el 64.10% del total del PASIVO frente al 76.63% del año 2013; el rubro de mayor representación es APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES.

PATRIMONIO conformado por:

CAPITAL SOCIAL representa el 19.91% del total del PATRIMONIO.

RESERVAS (Legal y Facultativa), que representa el 19.29% del total del PATRIMONIO, el rubro de mayor representación es la RESERVA FACULTATIVA que tiene el 90%.

RESULTADOS representa el 3.52% total del PATRIMONIO, frente al 3.48% del año 2013.

RESULTADOS POR NIIF representan el 57.28% del total del PATRIMONIO,

ANALISIS FINANCIERO:

CAPITAL DE TRABAJO es US\$ -63.142.80 en relación con el año 2013 que era US\$ -69.767.10, se incrementa en positivo en el 9.49%.

INDICES DE LIQUIDEZ conformado por:

LIQUIDEZ CORRIENTE y PRUEBA ACIDA, estos dos índices son iguales y se incrementaron de 0.83 que era en el 2013 a 0.91 en el año 2013.

INDICES DE RENTABILIDAD:

UTILIDAD NETA frente a INVERSION es el 4% frente a 4.50% del año 2013, existe un decremento del 11.11%.

UTILIDAD NETA frente a CAPITAL es el 23% frente al 27% del año 2013, existe un decremento del 14.81%.

UTILIDAD NETA frente a PATRIMONIO es el 5% frente al 5.60% del año 2013, existe un decremento del 10.71%.

ENDEUDAMIENTO fue del 19.90% frente al 19.80% del año 2013, es decir casi no existe variación. Si analizamos en conjunto sobre el

1

porcentaje que tienen los accionistas en relación con el endeudamiento; tenemos que son propietarios del 80.10% frente al 80.20% del año 2013.

INGRESOS POR ARRIENDO, decrece en el 0.49% en relación con el 2013, los ingresos en los últimos tres años no han tenido incrementos significativos..

GASTOS ADMINISTRATIVOS, decrece en el 12.25% en relación con el año 2013, los rubros de mayor incidencia son: PROVISION POR DETERIORO, DEPRECIACIONES e IMPUESTOS.

INGRESOS NO OPERACIONALES, se incrementan en el 22.72% en relación con el año 2013, los rubros de mayor incidencia son: UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS, INTERESES; y, DIVIDENDOS GANADOS. Este último rubro, representa el 88% del total de los Ingresos no Operacionales.

EGRESOS NO OPERACIONALES, se incrementan en el 56.84% en relación con el año 2013, el rubro de mayor incidencia fue: INTERESES Y COMISIONES BANCARIAS.

La diferencia entre los Ingresos y Egresos no Operacionales generó utilidad de US\$.138.865.82, utilidad que representa el 33% 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 94% frente al 89% del año 2013.

Según NIIF es imperativo revisar las políticas con respecto a revalorización de Activos Fijos con cierta frecuencia, con la finalidad de reflejarlos en los Estados Financieros.

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*

PUNTOSIERRA S.A.
INDICADORES FINANCIEROS

INDICES	2009	2010	2011	2012	2013	2014	VARIA.
INDICES DE LIQUIDEZ							
CAPITAL DE TRABAJO	-349.652,39	-656.117,91	-1.155.483,91	-38.576,77	-69.767,10	-63.142,80	-9,49
LIQUIDEZ CORRIENTE	0,74	0,58	0,23	0,91	0,83	0,91	9,64
PRUEBA ACIDA	0,74	0,58	0,23	0,91	0,83	0,91	9,64
RENTABILIDAD							
INVERSION	-	5,75	5,70	5,70	4,50	4,00	-11,11
CAPITAL	-	19,14	17,52	33,00	27,00	23,00	-14,81
PATRIMONIO	-	17,58	13,86	7,50	5,60	5,00	-10,71
ENDEUDAMIENTO							
NIVEL DE ENDEUDAM.	64,00	67,00	58,88	24,90	19,80	19,90	0,51



AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

INFORME DE COMISARIO REVISOR 2014

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS HORIZONTAL 2014-2013

	2014	2013	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
ACTIVO	9.403.081,01	8.872.683,70	530.397,31	5,98
ACTIVO CORRIENTE	608.514,25	341.397,06	267.117,19	78,24
Fondo Rotativo	60,00	60,00	-	-
Bancos	161.874,34	11.337,06	150.537,28	1.327,83
Ctas.por Cobrar Varias	100,00	-	100,00	-
Ctas.por Cobrar Cias.Relac.	116.479,91	-	116.479,91	-
Ptamos a aTerceros	330.000,00	330.000,00	-	-
NO CORRIENTE	8.794.566,76	8.531.286,64	263.280,12	3,09
NO DEPRECIABLE	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-
INVERSIONES LAR.PLAZO	2.881.800,85	2.584.800,85	297.000,00	11,49
Hidrotambo	1.757.948,57	1.460.948,57	297.000,00	20,33
Llantasierra	1.123.852,28	1.123.852,28	-	-
PROPIEDAD Y EQUIPO	28.983,33	45.139,39	-16.156,06	-35,79
Adecuac.e Instalac.	-	-	-	-
Vehículos	49.482,50	83.759,65	-34.277,15	-40,92
Deprec.Acumulada	-20.499,17	-38.620,26	18.121,09	-46,92
PROPIEDAD DE INVERSIÓN	5.883.782,58	5.901.346,40	-17.563,82	-0,30
Terrenos	4.768.799,84	4.768.799,84	-	-
Edificios	1.185.238,12	1.185.238,12	-	-
Deprec.Acum.	-70.255,38	-52.691,56	-17.563,82	33,33
PASIVOS	1.870.984,41	1.759.193,39	111.791,02	6,35
PASIVO CORTO PLAZO	671.660,05	411.164,16	260.495,89	63,36
Acreedores laborales	-	-	-	-
Acreedores fiscales	17.862,66	14.989,73	2.872,93	19,17
Préstamos bancarios	300.000,00	303.557,28	-3.557,28	-1,17
Otras ctas.por pagar	353.797,39	92.617,15	261.180,24	282,00
PASIVO NO CORRIENTE	1.199.324,36	1.348.029,23	-148.704,87	-11,03
Aportes Fut.Capitalizac	844.889,36	1.330.525,78	-485.636,42	-36,50
Ptamos Bancarios	350.000,00	17.503,45	332.496,55	1.899,61
Impuestos Diferidos	4.435,00	-	4.435,00	-
PATRIMONIO	7.532.096,60	7.113.490,31	418.606,29	5,88
CAPITAL SOCIAL	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
Capital Social	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
RESERVAS	1.452.672,54	1.051.540,52	401.132,02	38,15
Reserva Legal	145.267,25	105.154,05	40.113,20	38,15

INFORME DE COMISARIO REVISOR 2014

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS HORIZONTAL 2014-2013

	2014	2013	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
Reserva Facultativa	1.307.405,29	946.386,47	361.018,82	38,15
RESULTADOS				
Util/pérdida año ant.	264.889,68	247.415,41	17.474,27	7,06
Util/pérdida año cte.	-153.716,61	-153.716,61	-	-
	418.606,29	401.132,02	17.474,27	4,36
RESULT. ADOP. NIIF	4.314.534,38	4.314.534,38	-	-
Reselt.acumulados NIIF	39.139,47	39.139,47	-	-
Superavit por valuación	4.275.394,91	4.275.394,91	-	-
INGRESOS				
Arriendos	652.293,50	616.597,07	35.696,43	5,79
Ingresos no Operacionales	447.600,00	449.800,00	-2.200,00	-0,49
	204.693,50	166.797,07	37.896,43	22,72
GASTOS				
Gtos Administrativos	164.647,21	154.605,30	10.041,91	6,50
Inter. Y Comis.Bancarias	98.819,53	112.620,37	-13.800,84	-12,25
Otros Egresos	65.827,68	41.972,31	23.855,37	56,84
	12,62	12,62	-12,62	-100,00


AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

INFORME DE COMISARIO REVISOR 2014

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VERTICAL 2014-2013

	2014	PORCENT. RELAC.	2013	PORCENT. RELAC.	VARIACION PORCENT.
ACTIVO	9.403.081,01	100,00	8.872.683,70	100,00	-
ACTIVO CORRIENTE	608.514,25	6,47	341.397,06	3,85	68,19
Fondo Rotativo	60,00	0,01	60,00	0,02	-43,90
Bancos	161.874,34	26,60	11.337,06	3,32	701,06
Ctas.por Cobrar Varias	100,00	0,02	-	-	-
Ctas.por Cobrar Cias.Re	116.479,91	19,14	-	-	-
Ptamos a aTerceros	330.000,00	54,23	330.000,00	96,66	-43,90
NO CORRIENTE	8.794.566,76	93,53	8.531.286,64	96,15	-2,73
NO DEPRECIABLE	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-
INVERSIONES LAR.PL	2.881.800,85	32,77	2.584.800,85	30,30	8,15
Hidrotambo	1.757.948,57	61,00	1.460.948,57	56,52	7,93
Llantasierra	1.123.852,28	39,00	1.123.852,28	43,48	-10,31
PROPIEDAD Y EQUIPC	28.983,33	0,33	45.139,39	0,53	-37,71
Adecuac.e Instalac.	-	-	-	-	-
Vehículos	49.482,50	0,56	83.759,65	0,98	-42,69
Deprec.Acumulada	-20.499,17	-0,23	-38.620,26	-0,45	-48,51
PROPIEDAD DE INVER	5.883.782,58	66,90	5.901.346,40	69,17	-3,28
Terrenos	4.768.799,84	81,05	4.768.799,84	80,81	0,30
Edificios	1.185.238,12	20,14	1.185.238,12	20,08	0,30
Deprec.Acum.	-70.255,38	-1,19	-52.691,56	-0,89	33,73
PASIVOS	1.870.984,41	100,00	1.759.193,39	100,00	-
PASIVO CORTO PLAZO	671.660,05	35,90	411.164,16	23,37	53,60
Acreedores laborales	-	-	-	-	-
Acreedores fiscales	17.862,66	2,66	14.989,73	3,65	-27,05
Préstamos bancarios	300.000,00	44,67	303.557,28	73,83	-39,50
Otras ctas.por pagar	353.797,39	52,68	92.617,15	22,53	133,85
PASIVO NO CORRIENT	1.199.324,36	64,10	1.348.029,23	76,63	-16,35
Aportes Fut.Capitalizac	844.889,36	70,45	1.330.525,78	98,70	-28,63
Ptamos Bancarios	350.000,00	29,18	17.503,45	1,30	2.147,54
Impuestos Diferidos	4.435,00	0,37	-	-	-
PATRIMONIO	7.532.096,60	100,00	7.113.490,31	100,00	-
CAPITAL SOCIAL	1.500.000,00	19,91	1.500.000,00	21,09	-5,56
Capital Social	1.500.000,00	100,00	1.500.000,00	100,00	-
RESERVAS	1.452.672,54	19,29	1.051.540,52	14,78	30,47
Reserva Legal	145.267,25	10,00	105.154,05	10,00	-0,00

P

INFORME DE COMISARIO REVISOR 2014

PUNTO SIERRA S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VERTICAL 2014-2013

	2014	PORCENT. RELAC.	2013	PORCENT. RELAC.	VARIACION PORCENT.
Reserva Facultativa	1.307.405,29	90,00	946.386,47	90,00	0,00
RESULTADOS	264.889,68	3,52	247.415,41	3,48	1,11
Util/pérdida año ant.	-153.716,61	-58,03	-153.716,61	-62,13	-6,60
Util/pérdida año cte.	418.606,29	158,03	401.132,02	162,13	-2,53
RESULT. ADOP. NIIF	4.314.534,38	57,28	4.314.534,38	60,65	-5,56
Reselt.acumulados NIIF	39.139,47	0,91	39.139,47	0,91	-
Superavit por valuación	4.275.394,91	99,09	4.275.394,91	99,09	-
INGRESOS	652.293,50	100,00	616.597,07	100,00	-
Arriendos	447.600,00	68,62	449.800,00	72,95	-5,93
Ingresos no Operacional	204.693,50	31,38	166.797,07	27,05	16,00
GASTOS	164.647,21	100,00	154.605,30	100,00	-
Gtos Administrativos	98.819,53	60,02	112.620,37	72,84	-17,61
Inter. Y Comis. Bancarias	65.827,68	39,98	41.972,31	27,15	47,27
Otros Egresos	-	-	12,62	0,01	-100,00


AMELIA ESTRELLA V.
CÓMISARIO REVISOR

INFORME DE COMISARIO REVISOR 2014

PUNTO SIERRA S.A.



INFORME DE COMISARIO REVISOR 2014

PUNTO SIERRA S.A.

