

Ambato, marzo 18 de 2017

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 periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

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, 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 informacion financiera y administrativa, así como promueve y estimula la observancia de las politicas 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 presento ninguna condicion que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.

3.- REGISTROS DE SALDOS 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 Analisis economico se realizó a los Estados Financieros, una vez que se registro 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 analisis financiero en base a los indicadores respectivos.

ANALISIS HORIZONTAL AL BALANCE GENERAL

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE, presenta un incremento del 10.29% en relacion con el año 2015, el rubro que incidió fue: BANCOS.

ACTIVO NO CORRIENTE, no presenta variación alguna, en relación con el año 2016.

PASIVO

PASIVO CORTO PLAZO, decrece en el 14.66% en relación con el año 2015, las cuentas que incidieron en ello, fueron: PRESTAMOS BANCARIOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

PASIVO NO CORRIENTE, se incrementa en el 102.15% en relación con el año 2015, la cuenta que incidió fue: PRESTAMOS BANCARIOS e IMPUESTOS DIFERIDOS.

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL, se mantiene igual al 2015.

RESERVAS, se incrementa en el 12.80% en relación con el año 2015.

RESULTADOS, decrece en el -86.31%, el rubro que incidió fue: UTILIDADES DEL AÑO CORRIENTE.

RESULTADOS POR ADOPCION DE NIIF, se mantiene igual al año 2015.

ANALISIS VERTICAL AL BALANCE GENERAL

ACTIVO conformado por:

ACTIVO CORRIENTE que representa el 4.67% del total del ACTIVO. Los rubros de mayor representación son: PRESTAMOS A TERCEROS Y BANCOS.

ACTIVO NO CORRIENTE, representa el 95.33% del total de ACTIVO, el rubro de mayor representación es: PROPIEDAD DE INVERSION.

PASIVO conformado por:

PASIVO CORTO PLAZO representa el 92.37% del total del PASIVO, los rubros de mayor representación son: PRESTAMOS EMPRESAS RELACIONADAS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

PASIVO NO CORRIENTE representa el 7.63% del total del PASIVO; el rubro de mayor representación es PRESTAMOS BANCARIOS.

5-

PATRIMONIO conformado por:

CAPITAL SOCIAL, representa el 19.20% del total del PATRIMONIO.

RESERVAS (Legal y Facultativa), que representa el 25.46% del total del PATRIMONIO.

RESULTADOS representa el 0.13% total del PATRIMONIO.

RESULTADOS POR NIF representan el 55.21% del total del PATRIMONIO,

ANÁLISIS FINANCIERO:

CAPITAL DE TRABAJO es US\$ -813.728.38 en relación con el año 2015 que era de: US\$ -1.066.930.94; existe un decremento del 24.08%.

INDICES DE LIQUIDEZ conformado por:

LIQUIDEZ CORRIENTE y PRUEBA ACIDA, estos dos índices son iguales, incrementan de US\$ 0.27 que era en el año 2015 a US\$ 0.34; es decir se incrementa en el 25.93.

INDICES DE RENTABILIDAD:

UTILIDAD NETA frente a INVERSIÓN es el 1.80% frente al 2.5% del año 2015, existe un decremento del 28%.

UTILIDAD NETA frente a CAPITAL es el 10.90% frente al 15% del año 2015, existe un decremento del 27.33%.

UTILIDAD NETA frente a PATRIMONIO es el 2.10% frente al 3% del año 2015, existe un decremento del 30%.

Pese a que en los últimos años la compañía ha tenido una disminución gradual de su rentabilidad, y pese a la difícil situación económica del país, presenta Utilidad.

ENDEUDAMIENTO fue del 14.60% frente al 16.40% del año 2015, existe un decremento del 10.98%. Analizando en forma global sobre el porcentaje que tienen los accionistas en relación con el endeudamiento; tenemos que son propietarios del 85.4% frente al 83.60% del año 2015.

INGRESOS POR ARRIENDO, decrece en el 5.67% en relación con el 2015.

GASTOS ADMINISTRATIVOS, decrecieron en el 12.68% en relación con el año 2015, los rubros que incidieron en este decremento fueron: HONORARIOS Y ASESORIAS Y DEPRECIACIONES.

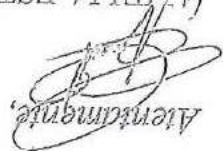
INGRESOS NO OPERACIONALES, decrecen en el 54.23% en relación con el año 2015, el rubro de mayor incidencia fue: DIVIDENDOS GANADOS.

EGRESOS NO OPERACIONALES, decrecen en el 21% en relación con el año 2015, el rubro de mayor incidencia fue: INTERESES Y COMISIONES BANCARIAS.

La diferencia entre los Ingresos y Egresos no Operacionales generó pérdida de US\$.32.453.54.

La rentabilidad de la Utilidad Neta frente a Ingresos por Arriendo luego de registrar el Impuesto a la Renta representa el 51.8% frente al 67% del año 2015, existe un decremento del 23%.

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

Atentamente,


ALEJANDRA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

INFORME DE COMISARIO REVISOR 2016

PUNTIOSIERRA S.A.
INDICADORES FINANCIEROS

INDICES	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	VARIAS.
INDICES DE LIQUIDEZ									
CAPITAL DE TRABAJO	-349.652,39	-656.117,91	-1.155.483,01	-38.576,77	-69.767,10	-63.142,80	-1.065.930,94	-813.728,38	-23,73
LIQUIDEZ CORRIENTE	0,74	0,58	0,23	0,91	0,83	0,91	0,27	0,34	23,93
PRUEBA ACIDA	0,74	0,58	0,23	0,91	0,83	0,91	0,27	0,34	25,93
RENTABILIDAD									
INVERSION	-	5,75	5,70	5,70	4,50	4,00	2,50	1,80	-28,00
CAPITAL	-	19,14	17,52	33,00	27,00	23,00	15,00	10,90	-27,33
PATRIMONIO	-	17,53	13,86	7,50	5,80	5,00	3,00	2,10	-30,00
ENDEUDAMIENTO									
NIVEL DE ENDEUDAM.	64,00	67,00	58,88	24,90	19,80	19,90	16,40	14,60	-10,98


PAMELA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

PUERTO RICO S.A.
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS HORIZONTAL 2015-2016

	2016	2015	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	9,156,491.67	9,156,491.67	2,062.85	0.02
Fondo Rotativo	427,648.25	397,749.43	39,898.82	10.29
Bancos	60.00	60.00	-	-
Clientes Servicios	91,328.40	51,953.43	39,374.97	75.79
Ctes. por Cobrar Varías	6,291.00	5,736.00	-45.00	-7.76
Ctes. por Cobrar a Terceros	765.99	-	765.99	-
Pagos a Terceros	330,000.00	330,000.00	-	-
NO CORRIENTE	8,730,453.62	8,750,232.79	-37,833.11	-0.43
NO DEPRECIABLE	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO	2,331,308.58	2,331,308.58	-	-
Hidrocarburos	1,757,948.57	1,757,948.57	-	-
Plantas	1,123,852.28	1,123,852.28	-	-
PROPIEDAD Y EQUIPO	-	30,369.23	-30,369.23	-100.00
Edificios	-	-	-	-
Vehículos	-	33,420.00	-33,420.00	-100.00
Deprec. Acumulada	-	-13,150.77	13,150.77	-100.00
PROPIEDAD DE INVERSION	6,648,364.23	6,668,213.71	-17,869.83	-0.26
Terrenos	4,768,799.84	4,768,799.84	-	-
Edificios	1,185,238.12	1,185,238.12	-	-
Deprec. Acum.	-105,383.13	-87,819.25	-17,563.88	-20.00
PASIVO	1,343,871.46	1,308,394.83	35,476.63	2.71
PASIVO CORTO PLAZO	1,291,373.77	1,454,890.37	-213,306.60	-14.66
Acresedores laborales	-	-	-	-
Acresedores fiscales	7,817.78	6,010.16	1,807.62	30.06
Préstamos bancarios	91,666.63	265,005.12	-173,338.49	-65.41
Préstamos empresas relacionadas	844,889.36	844,889.36	-	-
Otras ctes. por pagar	297,000.00	338,775.73	-41,775.73	-12.33
PASIVO NO CORRIENTE	102,497.71	50,704.51	51,793.20	102.15
Aportes Fut. Capitalizac	-	-	-	-
Pagos Bancarios	91,666.71	44,167.51	47,499.20	107.54
Impuestos Diferidos	10,831.00	6,537.00	4,294.00	65.69
PATRIMONIO	7,814,229.39	7,650,833.34	163,396.05	2.14
CAPITAL SOCIAL	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-
Capital Social	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-
RESERVA	1,939,338.37	1,764,032.68	175,305.69	9.94
Reserva Legal	209,702.22	187,127.92	22,574.30	12.06

PUNTOSIERRA S.A.

VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS HORIZONTAL 2016-2015

	2016	2015	VARIACION	DOLARES	VARIACION PORCENT.
Reserva Facultativa	1.780.133,35	1.576.964,66	203.168,69	203.168,69	12,88
RESULTADOS	2.838,94	72.050,30	-69.211,36	-69.211,36	-95,91
Util/pérdida año ant.	-153.716,61	-153.716,61	-	-	-
Util/pérdida año cte.	163.576,25	225.742,99	-62.166,74	-62.166,74	-27,54
RESULTADO MIF	4.314,534,29	4.314,534,38	-	-	-
Resultados acumulados MIF	39.139,47	39.139,47	-	-	-
Superavit por valuación	4.275.394,91	4.275.394,91	-	-	-
INGRESOS	378.800,97	472.600,94	-93.799,97	-93.799,97	-19,86
Arrendos	315.600,00	334.680,00	-18.980,00	-18.980,00	-5,67
Ingresos no Operacionales	63.200,97	138.100,94	-74.899,97	-74.899,97	-54,23
GASTOS	103.389,90	212.707,67	-109.317,77	-109.317,77	-16,73
Gtos Administrativos	87.695,09	100.427,22	-12.732,13	-12.732,13	-12,69
Inter. y Comis. Bancarias	23.000,62	45.764,66	-22.764,04	-22.764,04	-49,74
Intereses Pagados a Terceros	71.513,80	71.513,80	-	-	-
Otros Egresos	1.144,39	2,00	1.142,39	1.142,39	67.119,60

IMPRESA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

PUNTOGUERRA S.A.

VAIUACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VERTICAL 2010-2013

2013 2012 PORCENT. RELAC. PORCENT. RELAC. VALUACION PORCENT.

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE 9.182.101,67 8.182.032,22 100,00 100,00

Fondo Rotativo 60,00 60,00 0,01 0,02

Bancos 91.328,40 51.953,43 21,36 13,46

Clientes Servicios 5.291,00 5.736,00 1,24 0,02

Ctas.por Cobrar Varías 200,00 0,00 0,03 0,00

Ctas.por Cobrar a Tercos 765,89 0,00 0,16 0,00

Plamos a terceros 330.000,00 330.000,00 77,17 77,17

NO CORRIENTE 8.730.433,88 8.730.283,79 99,99 99,99

NO DEPRECIABLE 8.730.433,88 8.730.283,79 99,99 99,99

Terrenos - - - -

INVERSIONES LARGO PL. 2.331.800,26 2.331.800,26 99,01 99,01

Hidroambo 1.757.948,57 1.757.948,57 81,00 81,00

Lantasierra 1.123.852,28 1.123.852,28 39,00 39,00

PROPIEDAD Y EQUIPO - - - -

Edificios - - - -

Vehículos - - - -

Deprec.Acumulada - - - -

PROPIEDAD DE INVERN 5.042.064,39 5.060.218,71 99,99 99,99

Taneros 4.768.799,84 4.768.799,84 91,24 91,24

Edificios 1.185.238,12 1.185.238,12 30,27 30,27

Deprec.Acum. -105.383,13 -87.819,25 -1,80 -87,819,25

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE 1.348.571,48 1.505.384,68 100,00 100,00

Acresores laborales 1.241.373,77 1.454.620,37 92,87 92,87

Acresores fiscales - - - -

Acresores bancarios 7.817,78 6.010,16 0,03 0,01

Préstamos bancarios 91.666,63 265.005,12 7,30 18,22

Préstamos empresas rel 844.889,36 844.889,36 60,66 60,66

Otras ctas.por pagar 297.000,00 338.775,73 23,03 338,775,73

PASIVO NO CORRIENTE 102.497,71 60.704,91 7,99 60,704,91

Aportes Fut.Capitalizac 91.666,71 44.167,51 30,43 44,167,51

Plamos Bancarios - - - -

Impuestos Diferidos 10.831,00 6.537,00 10,97 6,537,00

PATrimonio 7.814.229,39 7.820.623,34 100,00 100,00

CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 1.500.000,00 100,00 100,00

Capital Social 1.500.000,00 1.500.000,00 100,00 100,00

RESERVAS 1.028.234,57 1.754.002,56 26,46 1,754,002,56

Reserva Legal 209.702,22 187.127,92 10,96 187,127,92

10,44 -0,66

23,06 10,81

19,61 100,00

-2,09 -

PUNTOHERRA S.A.

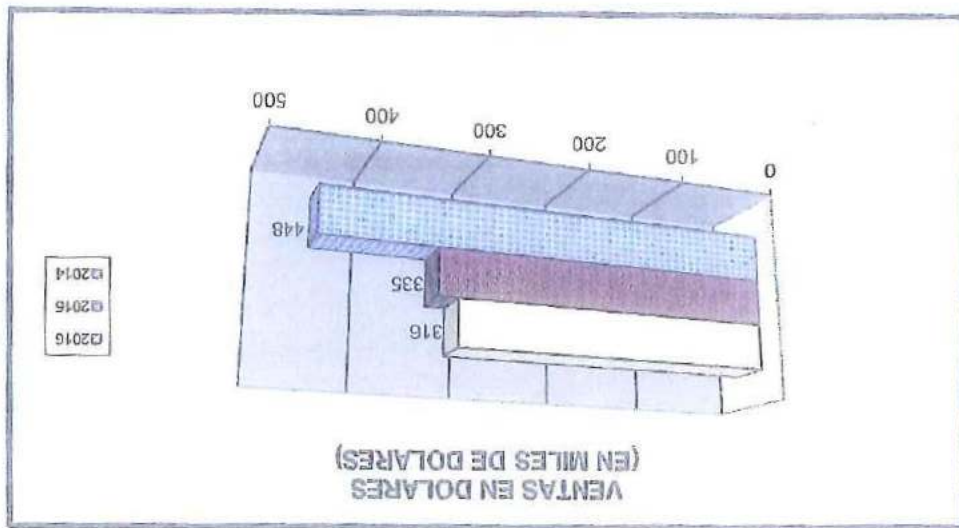
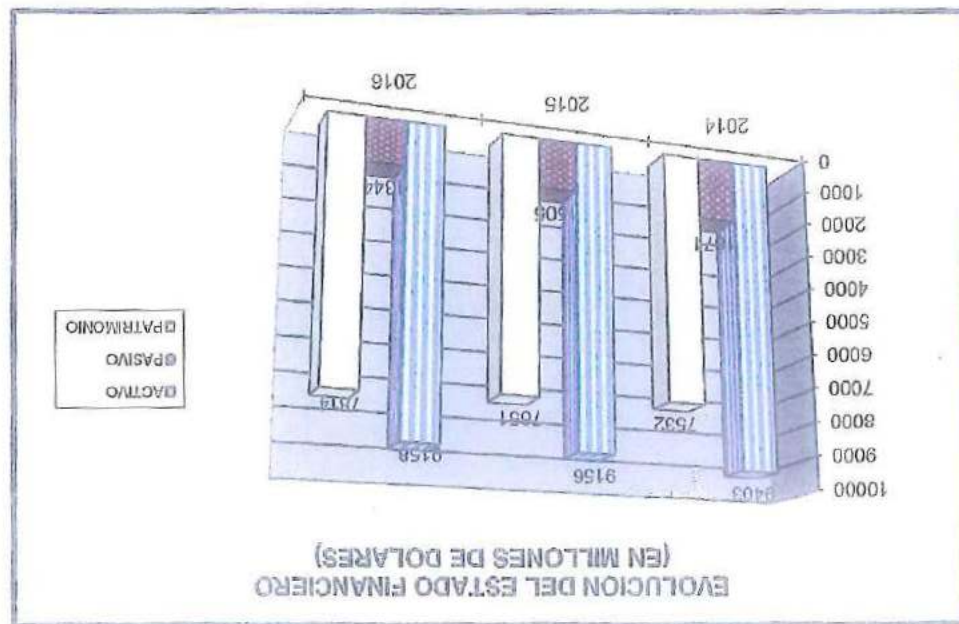
VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VERTICAL 2016-2015

2016	2015	RELAC.	2016	2015	RELAC.	2016	2015	RELAC.	2016	2015	RELAC.
Reserva Facultativa	1.730.133,35	39,48	1.576.964,66	1.576.964,66	100,00	59,38	59,38	100,00	0,00	-	-
RESULTADOS	2.838,84	0,18	72.028,38	72.028,38	100,00	0,95	0,95	100,00	3,60	-	-
Util/pérdida año ant.	-153.716,61	-1,53	-153.716,61	-153.716,61	100,00	-918,15	-918,15	100,00	46,13	46,13	100,00
Util/pérdida año cte.	163.576,25	1,63	225.742,99	225.742,99	100,00	318,42	318,42	100,00	21,02	21,02	100,00
RESULTADO P.L.F.	4.214.334,38	42,21	4.314.334,38	4.314.334,38	100,00	59,39	59,39	100,00	-	-	-
Reserv. acumulados N.I.F.	39.139,47	0,39	39.139,47	39.139,47	100,00	0,91	0,91	100,00	3,60	3,60	100,00
Superavit por valuación	4.275.394,91	42,75	4.275.394,91	4.275.394,91	100,00	59,09	59,09	100,00	-	-	-
IMPRESOS	378.300,27	3,78	452.600,34	452.600,34	100,00	70,70	70,70	100,00	17,70	17,70	100,00
Arrendos	315.600,00	3,15	334.580,00	334.580,00	100,00	70,70	70,70	100,00	17,70	17,70	100,00
Ingresos no Operacional	63.205,27	0,63	138.100,94	138.100,94	100,00	23,22	23,22	100,00	-12,88	-12,88	100,00
Gastos	193.363,80	1,93	217.707,67	217.707,67	100,00	46,13	46,13	100,00	3,60	3,60	100,00
Gtos Administrativos	87.695,09	0,87	100.427,22	100.427,22	100,00	46,13	46,13	100,00	3,60	3,60	100,00
Inter. y Comis. Bancarias	23.000,62	0,23	45.764,65	45.764,65	100,00	21,02	21,02	100,00	-40,32	-40,32	100,00
Intereses Pagados a Ter	71.513,80	0,71	71.513,80	71.513,80	100,00	21,02	21,02	100,00	-40,32	-40,32	100,00
Otros Egresos	1.144,39	0,01	2.00	2.00	100,00	0,00	0,00	100,00	-	-	100,00

AMBL ESTRELLA Y.
COMISARIO REVISOR

[Firma]

PUNTOSIERRA S.A.



PUNTOSIERRA S.A.

