

Ambato, marzo 19 de 2018

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 2017.

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 debe 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 salvaguarda 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 Analisis 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 analisis financiero en base a los indicadores respectivos.

ANALISIS HORIZONTAL AL BALANCE GENERAL

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE, presenta un incremento del 569% en relación con el año 2016, el rubro que incidió fue: INVERSIONES TEMPORALES Y BANCOS.

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE, no existe variación porque es primer año que se registra este grupo, su valor neto es US\$789.05.

ACTIVO LARGO PLAZO, decrece en el 1.07% en relación con el año 2016, el rubro que incide es: ACCIONES COMPAÑIAS NACIONALES.

PASIVO

PASIVO CORTO PLAZO, se incrementa en el 194.3% en relación con el año 2016, la cuenta que incidió fue: PRESTAMOS BANCARIOS.

PASIVO NO CORRIENTE, decrece en el 100% en relación con el año 2016, las cuentas que incidieron fueron: PRESTAMOS BANCARIOS e IMPUESTOS DIFERIDOS.

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL, no presenta variación, su valor es US\$1.500.000.

RESERVAS, se incrementa en el 8.2% en relación con el año 2016.

RESULTADOS, decrece en el 990.3% en relación con el año 2016.

RESULTADOS POR ADOPCION DE NIIF, no presenta ninguna variación su valor es US\$4.314.534.38.

ANALISIS VERTICAL AL BALANCE GENERAL:

ACTIVO conformado por:

ACTIVO CORRIENTE que representa el 24.9% del total del ACTIVO. El rubro de mayor representación es: INVERSIONES TEMPORALES.

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE, representa el 0.01% del total del ACTIVO, el rubro de este grupo es Software.

ACTIVO LARGO PLAZO, representa el 75.1% del total de ACTIVO, el rubro de mayor representación es: PROPIEDAD DE INVERSION.

PASIVO conformado por:

5

PASIVO CORTO PLAZO representa el 100% del total del PASIVO, los rubros de mayor representación son: PRESTAMOS BANCARIOS Y PRESTAMOS EMPRESAS RELACIONADAS.

PATRIMONIO conformado por:

CAPITAL SOCIAL representa el 19.1% del total del PATRIMONIO.

RESERVAS (Legal y Facultativa), que representa el 27.4% del total del PATRIMONIO, siendo la RESERVA FACULTATIVA la de mayor representación.

RESULTADOS representa el -1.5% total del PATRIMONIO.

RESULTADOS POR NIIF representan el 55% del total del PATRIMONIO, el rubro de mayor representación es: SUPRAVIT POR VALUACION.

ANÁLISIS FINANCIERO:

CAPITAL DE TRABAJO es -US\$790.127.91, en relación con el año 2016, existe un decremento del 2.5%.

INDICES DE LIQUIDEZ conformado por:

LIQUIDEZ CORRIENTE y PRUEBA ACIDA, estos dos índices son iguales, presenta un incremento del 122.9% en relación con el año 2016, es decir de US\$0.35 va a US\$0.78.

INDICES DE RENTABILIDAD:

UTILIDAD NETA frente a INVERSIÓN es el 0.3% frente a 1.80% del año 2016, existe un decremento del 83.9%.

UTILIDAD NETA frente a CAPITAL es el 2.2 frente a 11.15% del año 2016, existe un decremento del 80.3%.

UTILIDAD NETA frente a PATRIMONIO es de 0.4% frente a 2.10% del año 2016, decrece en el 80%.

Los factores de rentabilidad en los tres grupos decrecen considerablemente en relación con periodo anterior.

ENDEUDAMIENTO fue del 32% frente al 14.60% del año 2016, existe un incremento del 119.2%. Analizando en forma global sobre el porcentaje

que tienen los accionistas en relación con el endeudamiento; tenemos que son propietarios del 68% frente al 85.40% del año 2016.

INGRESOS POR ARRIENDO, decrece en el 30.6% en relación con el 2016.

GASTOS ADMINISTRATIVOS, decrecieron en el 2.3% en relación con el año 2016, los rubros que incidieron en este decremento fueron: CONTRIBUCION SOLIDARIA E IMPUESTOS DIFERIDOS.

INGRESOS NO OPERACIONALES, se incrementan en el 161.2% en relación con el año 2016, el rubro de mayor incidencia fue: OTROS INGRESOS.

EGRESOS NO OPERACIONALES, se incrementan en el 167% en relación con el año 2016, los rubros de mayor incidencia fueron: INTERESES Y COMISIONES BANCARIAS e INTERESES PAGADOS A TERCEROS.

La diferencia entre los Ingresos y Egresos no Operacionales generó pérdida de US\$.90.767.90.

La rentabilidad de la Utilidad Neta frente a Ingresos por Arriendo luego de registrar el Impuesto a la Renta representa el 15.10%.

Sugiero que cada año se revise las normas establecidas según NITF en lo referente a actualizar los valores de PROPIEDADES DE INVERSION.

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

PUNTO SIERRA S.A.
INDICADORES FINANCIEROS

INDICES	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	VARIA.
INDICES DE LIQUIDEZ										
CAPITAL DE TRABAJO	-349,632.39	-559,117.91	-1,155,483.91	-38,576.77	-69,767.10	-83,142.80	-1,866,930.94	-810,036.26	-780,127.91	-2.46
LIQUIDEZ CORRIENTE	0.74	0.58	0.23	0.91	0.83	0.91	0.27	0.36	0.78	122.86
PRUEBA ACIDA	0.74	0.58	0.23	0.91	0.83	0.91	0.27	0.36	0.78	122.86
RENTABILIDAD										
INVERSION	-	5.75	5.70	5.70	4.50	4.00	2.50	1.80	0.29	-83.89
CAPITAL	-	19.14	17.52	33.00	27.00	23.00	15.00	11.15	2.20	-80.27
PATRIMONIO	-	17.58	13.86	7.50	6.60	5.00	3.00	2.10	0.42	-80.00
ENDEUDAMIENTO										
NIVEL DE ENDEUDAM.	64.00	67.00	58.88	24.90	18.80	19.90	16.40	14.60	32.00	119.18


AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

PUNTO SIERRA S.A.

VARIACION HORIZONTAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 2017-2016

	2017	2016	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	11.159.502,15	9.158.101,07	2.341.051,08	25,57
Fondo Rotativo	2.962.570,27	4.276.815,39	2.434.924,88	569,35
Bancos	293.607,01	91.328,40	202.278,61	221,48
Inversiones Temporales	2.533.232,40	-	2.533.232,40	-
Clientes Servicios	8.332,00	5.291,00	4.041,00	76,37
Ctas.por Cobrar Varios	-	200,00	-200,00	-100,00
Ctas.por Cobrar a Terceros	-	765,99	-765,99	-100,00
Plamos a Terceros	12.500,00	330.000,00	-317.500,00	-96,21
Implos Anticipados Rta	13.838,86	-	13.838,86	-
ACTIVO FIJO				
DEPRECIABLES	789,05	-	789,05	-
Software	950,00	-	950,00	-
Amortizac.Licencia	-160,95	-	-160,95	-
OTROS ACTIVOS LARGO PL	6.636.632,83	6.730.488,66	-99.822,85	-1,07
ACIONES CIAS.NACIONAL	2.806.641,86	2.881.800,85	-76.259,00	-2,65
Hidroamido	1.681.889,57	1.757.948,57	-76.259,00	-4,34
Llantasierra	1.123.852,28	1.123.852,28	-	-
INMOVILIDAD DE INVERSION	5.831.086,88	5.848.661,03	-17.583,85	-0,30
Terrenos	4.768.799,84	4.768.799,84	-	-
Edificios	1.185.238,12	1.185.238,12	-	-
Deprec.Acum.	-122.946,98	-105.383,13	-17.583,85	16,67
PASIVOS				
PASIVO CORTO PLAZO	3.652.698,18	1.241.373,77	2.411.324,41	194,25
Acreeedores laborales	-	7.817,78	-4.206,44	-53,81
Acreeedores fiscales	3.611,34	-	3.611,34	-
Préstamos bancarios	2.778.372,17	91.888,63	2.686.483,54	2.922,23
Préstamos empresas relaciones	844.889,36	844.889,36	-	-
Otras clas.por pagar	33.825,31	297.000,00	-263.174,69	-88,61
PASIVO NO CORRIENTE	-	102.497,71	-102.497,71	-100,00
Aportes Fut.Capitalizar	-	-	-	-
Plamos Bancarios	-	91.666,71	-91.666,71	-100,00
Impuestos Diferidos	-	10.831,00	-10.831,00	-100,00
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
Capital Social	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-
RESERVAS				
Reserva Legal	2.153.411,82	1.989.835,57	163.576,25	8,22
Reserva Facultativa	1.927.351,87	1.780.133,35	147.218,52	8,27
RESULTADOS				
Resultado año ant.	-120.662,23	13.551,76	-134.203,99	-990,31
Util/pérdida año ant.	-153.716,61	-153.716,61	-	-
Util/pérdida año cte.	33.054,38	167.268,37	-134.203,99	-80,23
RESULT.ADO P.N.I.F	4.314.534,38	4.314.534,38	-	-

1

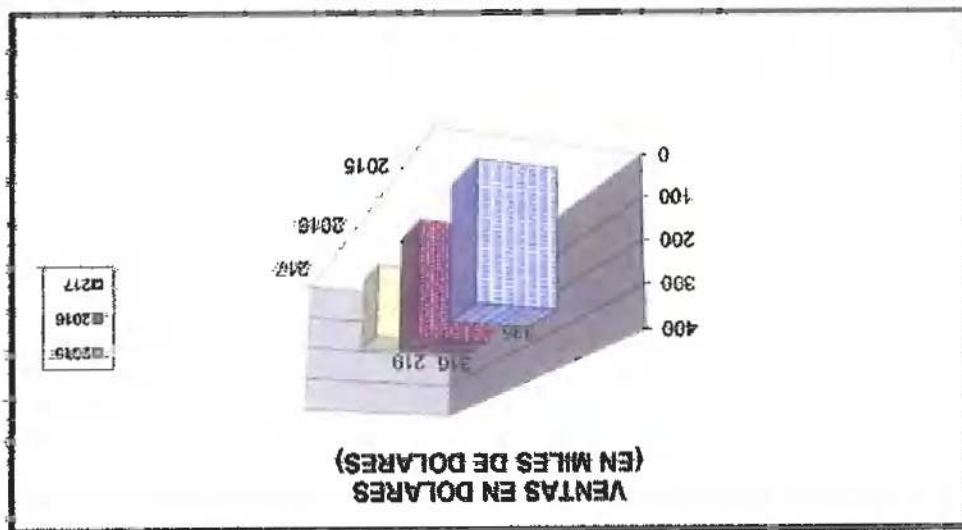
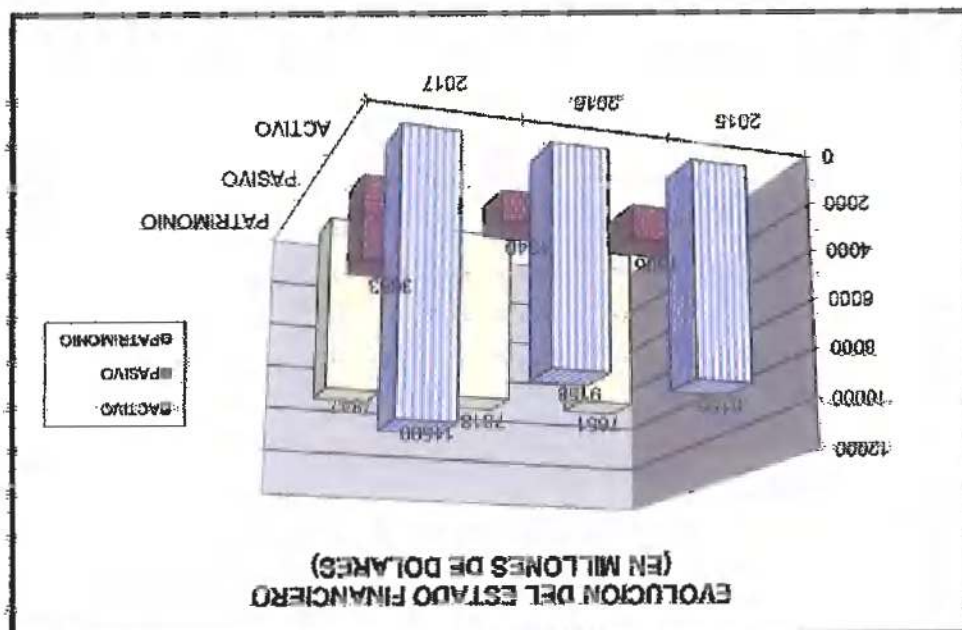
PUNTOSIERRA S.A.

VARIACION HORIZONTAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 2017-2018

	2017	2016	VARIACION DOLARES	VARIACION PORCENT.
Resalt. acumulados NIIF	39.139,47	39.139,47	-	-
Supervál por valuación	4.275.394,91	4.275.394,91	-	-
INGRESOS	384.016,65	378.805,27	5.211,42	1,38
Arrendos	218.900,00	315.600,00	-96.700,00	-30,64
Ingresos no Operacionales	165.116,69	63.205,27	101.911,42	161,24
GASTOS	341.565,82	183.393,90	158.271,92	86,29
Gtos Administrativos	85.682,23	87.695,09	-2.012,86	-2,30
Inter. y Comis. Bancarias	150.331,35	23.000,62	127.330,73	553,60
Intereses Pagados a Terceros	105.341,79	71.513,80	33.827,99	47,30
Otros Egresos	211,45	1.144,39	-932,94	-81,52

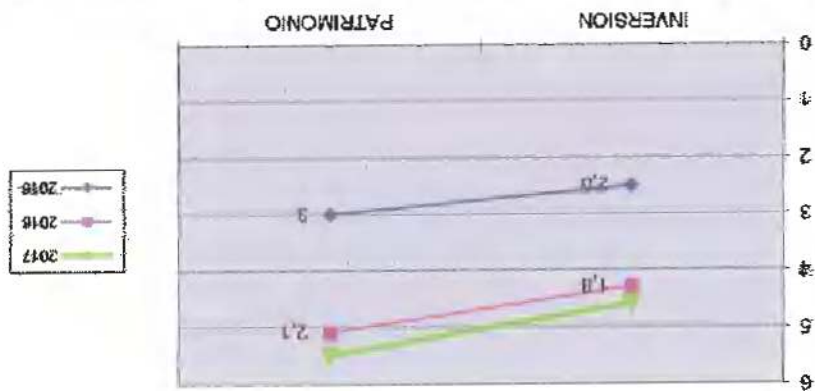
AMELIA ESTRELLA V.
COMISARIO REVISOR

PUNTOSIERRA S.A.



PUNTOSIERA S.A.

INDICES DE RENTABILIDAD



RELACION VENTAS - GASTOS

