

Ambato, 13 de Marzo de 2008

Señor:
PRESIDENTE DE BIENES RAICES DE LA SIERRA, PUNTOSIERRA S.A.
Presente.

De mi consideración:

Por medio del presente me permito exponer a usted y por su digno intermedio a todos los señores accionistas de Bienes Raíces de la Sierra, Puntosierra S.A. el Informe de Comisario Revisor por el período comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2007 de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Compañías, resolución N°. 92-.1.4.3.014 y a los estatutos sociales de la compañía.

Para el desempeño de mis funciones de Comisario Revisor he cumplido con lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

He revisado los Libros de Actas de Junta General de Accionistas y de Directorio, así como los libros y comprobantes de contabilidad, los mismos que se encuentran llevados y conservados de conformidad con las disposiciones legales correspondientes.

Los administradores han cumplido con las normas legales, estatutarias, reglamentarias y han dado pleno cumplimiento a las resoluciones emitidas por Junta General y Directorio.

La empresa mantiene un adecuado Sistema de Control Interno que garantiza la debida salvaguardia de los recursos y la veracidad de la información financiera y administrativa, así como promueven y estimulan la observancia de las políticas prescritas y el fiel cumplimiento de las metas y objetivos programados con lo cuál los controles contables, administrativos, financieros y operativos son razonables.

Los valores registrados en los libros de contabilidad corresponden exactamente a los presentados en los Estados Financieros, los mismos que se encuentran en debida forma y de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, reflejando razonablemente su situación financiera.

La convocatoria a Junta General de Accionistas cumple con todas las disposiciones legales en lo que se refiere a contenido, tiempo y publicación por la prensa y citación al Comisario Revisor.

Bienes Raíces de la Sierra, Puntosierra S.A. tiene como objeto social el desarrollo de actividades propias de la gestión inmobiliaria: compra, venta, arrendamiento de inmuebles.

La compañía en el ejercicio económico del año 2007 ya registra una actividad operacional, lo que permite a diferencia de los años anteriores efectuar un análisis financiero.

ANALISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

Por tratarse de una empresa con una actividad económica especial, donde los ingresos generados son por servicios, y no tiene costo de venta sino básicamente gastos, los indicadores financieros son muy diferentes a los de una empresa comercial o industrial.

La estructura del Balance General presenta Activo, Pasivo y Patrimonio la misma que ha presentado las siguientes variaciones:

ACTIVO

El mismo está conformado por Activo Corriente que representa el 1.14% del Activo Total en relación al 0.26% del año 2006, y que mantiene su mayor concentración en el rubro de Anticipo de Impuestos que representa el 88.50% frente al 18.20% del año 2006.

El Activo No Corriente representa el 98.86% del total Activo, está conformado por el Activo Fijo que representa el 16.33% en el año 2007 versus el 0% del 2006; en Inversiones el porcentaje es de 49.12% frente al 100% del año 2006, la diferencia se encuentra en el 34.77% de las Cuentas por Cobrar a compañías filiales.

Estos indicadores son razonables ya que el negocio de la empresa es adquirir bienes inmuebles y realizar inversiones en compañías o papeles fiduciarios.

PASIVO

El pasivo está conformado únicamente por el Pasivo Corriente: que tiene su mayor concentración en Préstamos Bancarios con un 71.67% y un 28.29% en Cuentas por Pagar a compañías relacionadas, Pasivo que no tenía la empresa en el año 2006.

PATRIMONIO

El Patrimonio cuenta con resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de US\$. 6.818,89, y una pérdida del presente ejercicio de US\$. 13.122.94; su capital social se mantiene en US\$. 1.250.000,00.

En relación a los principales indicadores financieros el análisis efectuado presentó los siguientes resultados:

El Capital de Trabajo es negativo en US\$. 248.092,56 considerando que todo el Pasivo está en el corto plazo.

Los índices de liquidez se presentan así:

Liquidez Corriente es de 0.06 veces y el de Prueba Acida es 0.01 veces esto nos indica que la compañía no está en posibilidades de cubrir sus pasivos de corto plazo.

El índice de rotación de Activos es de apenas 0.07 veces y el de rotación del Patrimonio 0.08 veces, el nivel de ventas es bajo frente al total de activos y patrimonio que dispone la empresa.

La relación de endeudamiento del patrimonio es de 0.22 veces en relación al año anterior que no tenía endeudamiento, lo que indica que la compañía tuvo que endeudarse para realizar su actividad económica.

En relación a las ventas estas se incrementaron en un 100% ya que solo a partir de este año la empresa comenzó a generar ingresos.

Se puede apreciar que los Gastos representan el 24.33%, lo que genera un margen de contribución y de Utilidad Operacional del 75.6% del total de los Ingresos.

El valor neto de los ingresos no operacionales y los Gastos no Operacionales dieron como resultado una pérdida de US\$. 85.507.94 lo que contribuyó a generar los resultados negativos, principalmente por el pago de las cuotas de Leasing en el arrendamiento de Activo Fijo.

Los resultados negativos obtenidos en el ejercicio económico no permite realizar el cálculo del 15% de Participación Trabajadores y del Impuesto a la Renta; así como poder obtener más indicadores financieros.

En si la estructura financiera de la compañía tiene concordancia con el giro de negocio de la misma; y como la empresa empezó a generar ingresos los resultados serán mejores a partir del próximo año.

Dejo constancia de mi agradecimiento a la Administración y a la Junta General de Accionistas por la confianza deposita en mi persona para la realización del presente informe.

Atentamente,

Mónica Miranda P.
COMISARIO REVISOR



29 ABR 2008