

Ambato, 15 de Marzo de 2009

Señor:
PRESIDENTE
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 2008 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.

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.

Del análisis vertical y horizontal a los estados financieros se desprende lo siguiente:

ACTIVO

El Total del activo en el año 2008 fue de US\$ \$ 1'987.582,17; \$ 1'495.212,42 en el año 2007, lo que equivale a un incremento del 32,93%.

El Activo Corriente que representa el 3,02% del Activo Total, tiene como rubro más significativo la cuenta Caja - Bancos con el 75,93% (11,50% en el año 2007).

El Activo No Corriente representa el 96,98% del total Activo, y está conformado principalmente por las Cuentas por Cobrar a compañías relacionadas que representa el 48,90% (34,77% en el 2007).

PASIVO

El pasivo está conformado únicamente por el Pasivo a Corto Plazo; tiene su mayor concentración en cuentas por pagar a compañías asociadas con un 99,15% en el año 2008; 28,29% en el año 2007; y el 0,85% en la cuenta los Impuestos por Pagar por un valor de US\$. 4.899,30, adicionalmente se indica que el préstamo bancario que mantenía la empresa fue liquidado en el presente ejercicio.

PATRIMONIO

El Patrimonio cuenta con resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de US\$. 19.941,83, y una pérdida del presente ejercicio de US\$. 68.777,72; su capital social se incrementó de US\$. 1'250.000,00 a US\$. 1'500.000,00.

ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos netos del año 2007 al 2008, pasaron de US\$. 100.000,00 en el año 2007, frente a los US\$. 150.000,00 del presente ejercicio, es decir un incremento del 50,00%.

Por tratarse de un negocio inmobiliario, no cuenta con Costo de Ventas; por lo que se aplica directamente los gastos operativos (US\$. 13.461,67) que representa el 8,97% del total de los ingresos en el presente año; (US\$. 24.426,37) 24,43% en el año 2007; representa una disminución de gastos del 44,89%.

Con relación al margen de utilidad operacional, este se incrementó del 75,57% sobre las ventas en el año 2007, al 91,03% en el 2008.

INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES

Este concepto registra un resultado negativo por US\$. 175.484,23; frente a los US\$. 85.507,94 del año anterior, un incremento del 105,23%.

El resultado del ejercicio 2008, luego del registro de otros ingresos y egresos no operacionales fue una pérdida de US\$ 50.977,04; el año 2007 este resultado fue de US\$. 13.122,94.

Adicionalmente se debe destacar que pese al resultado contable obtenido como pérdida del ejercicio, ésta se incrementa tributariamente en US\$. 17.800,68 por concepto de Impuesto a la Renta es decir un 34,92% más.

Esto se debe al cálculo del Impuesto a la Renta sobre los Gastos No deducibles, principalmente por los cambios tributarios aplicados a partir de Enero de 2008 en relación al Leasing que mantenía la empresa; ya que no cumple en su totalidad con las nuevas normas tributarias para considerarlos como gastos deducibles aplicados de esta manera en el ejercicio anterior.

Por lo que una vez aplicado el valor de US\$. 142.221,60 por concepto de Gastos no Deducibles en la conciliación tributaria, genera una utilidad tributaria que afecta directamente a la Base imponible del Impuesto a la Renta y genera un Impuesto causado de US\$. 17.800,68, que luego de deducir el anticipo pagado de US\$. 942,21 y las retenciones realizadas de clientes por US\$. 12.344,37 se genera un valor a pagar de Impuesto a la Renta por US\$. 4.514,10.

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

El Capital de Trabajo es negativo US\$. 516.281,14 (US\$. 248.092,56 negativo en el 2007).

Los índices de liquidez se presentan así:

El índice de liquidez corriente, es decir el número de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente, fue de 0,10 veces en el año 2008, mientras que el 2007 fue de 0,06 veces.

El índice de rotación de Activos es de 0,08 veces en el 2008, frente a 0.07 veces del 2007; el índice de rotación del Patrimonio es 0,11 veces en el 2008 en comparación con las 0.08 veces del periodo anterior.

La relación de endeudamiento del patrimonio del 2008 es de 0,41 veces frente a las 0.22 veces del año 2007.

Los resultados negativos obtenidos en el ejercicio económico no permiten realizar el cálculo del 15% de Participación Trabajadores; así como poder obtener más indicadores financieros.

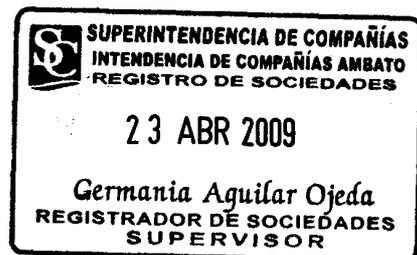
En si la estructura financiera de la compañía tiene concordancia con el giro de negocio de la misma; y como la empresa empezó a generar ingresos los resultados serán mejores a partir del próximo año.

De manera general, al haber transcurrido un año más de funcionamiento de Puntosierra S.A., los resultados muestran un mayor movimiento del giro del negocio, lo cuál compromete a la administración a buscar mejores resultados en el futuro inmediato.

Deseo expresar 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, y auguro éxitos a la empresa en el año 2009.

Atentamente,

Mónica Miranda P.
COMISARIO REVISOR



PUNTOSIERRA S.A.

