

**INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
BIENES RAICES DE LA SIERRA
"PUNTOSIERRA S.A."**

Marzo, 2011

Señores Accionistas:

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías y de los Estatutos vigentes de Bienes Raíces de la Sierra - "PUNTOSIERRA S.A.", presentamos este informe relacionado con las actividades y resultados de la empresa ocurridos en el período económico del año 2010.

LA COMPAÑÍA.-

Durante el año 2010, Bienes Raíces de la Sierra S.A. mantuvo la actividad para la cual fue conformada, esto es la comercial, a través del arriendo, compra-venta de activos inmobiliarios e inversiones. Se procedió a cancelar el pasivo que la empresa mantuvo con sus socios, producto de las utilidades generadas el año 2008 en ASSA por US\$ 531.152,49 dólares; más los respectivos intereses por US\$. 52.546,55.

Los activos e inversiones que maneja la compañía al término del ejercicio fiscal 2010 son:

DISPONIBLE E INVERSIONES

La compañía al cierre del año 2010 registra US\$. 53.868,11 en la cuenta caja-bancos.

PRESTAMO AUTOMOTORES DE LA SIERRA

En el mes de junio finalizó el plazo del préstamo realizado en el 2009 a Automotores de la Sierra, misma que generó un ingreso total de US\$. 129.192,01.

A finales del mes de Junio se procedió a realizar un nuevo préstamo a ASSA por US\$. 1'181.762, de igual manera que en el 2009 con un préstamo concedido por el Produbanco con la garantía hipotecaria del bien inmueble en donde se ubica el Local Comonuevos de ASSA; en el mes de diciembre procedimos a pre cancelar ese préstamo por temas de patrimonio técnico: riesgo crediticio del Grupo Económico, el cual se sustituyó con un préstamo otorgado por el Banco Bolivariano por US\$. 920.000. Esta operación generó un rendimiento neto en el

2010 por US\$ 18.964,63 y hasta Noviembre de 2011 generará un ingreso adicional por US\$. 167.797,07.

HIDROTAMBO

Al cierre del año 2010 se mantiene la inversión en Hidrotambo S.A. por US\$. 1'460.948,57. Luego del juicio instaurado en contra del Cuerpo de Ingenieros del Ejército – contratista de la obra a través del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito terminó el laudo arbitral, cuyo dictamen fue el de restituir a la compañía el valor proporcional del anticipo mas una pequeña multa, a más de ajustes de obra por no cumplir al 100% con las especificaciones técnicas del contrato. El trámite de cobro de la devolución e indemnización esta presentado en la Corte Provincial de Justicia de Pichincha. Adicionalmente esta adelantada la negociación para la venta del proyecto, esperando se concrete la misma en los próximos meses. Si el proyecto se vendería en el precio estimado, el rendimiento que esta inversión significaría para la compañía sería de un 15% sobre la inversión inicial.

LLANTASIERRA

En el 2009 se adquirió la compañía Llantas y Servicios de la Sierra S.A. a las compañías Automotores de la Sierra y Autosierra por USD \$ 1'123.852,28 dólares. Esta compañía generó ingresos por concepto de utilidades correspondiente al ejercicio 2009 por USD \$ 161.554,27 dólares. Adeudamos a la fecha por esta compra a sus vendedores USD \$ 801.039,53, valor que se cancelará en 4 cuotas anuales iguales.

ACTIVOS FIJOS

En el ejercicio 2010 la compañía adquirió el bien inmueble donde funciona ASSA Riobamba por US\$. 54.910,17 más sus edificaciones; Al momento la compañía cuenta con tres activos fijos que se encuentran ubicados dos en Ambato, el primero de 3.667 metros cuadrados, arrendado a Automotores de la Sierra S.A., donde funciona el negocio de "Comonuevos", cuyo valor en libros es de USD \$ 1.238,71 dólares por el terreno y USD \$32.908,82 dólares por adecuaciones, percibiendo por concepto de arriendo US\$ 6.000 dólares mensuales, US\$ 72.000,00 en el 2010.

El segundo inmueble corresponde al predio de 1.959 metros cuadrados, donde actualmente funciona "Central Car" con la marca Chevrolet, Este terreno se adquirió ejerciendo la opción de compra anticipada de leasing por US\$. 111.707,66 dólares, se arrienda el local en US\$ 7.500,00 dólares mensuales, generando US\$ 90.000,00 dólares de ingreso en el año 2010. En este sitio se

construyó un edificio nuevo de dos plantas con una inversión de USD 240.100,65 más los talleres de servicio dónde se invirtió USD \$ 96.234,38 dólares.

El tercer inmueble corresponde a un predio de 10.291 metros cuadrados en la ciudad de Riobamba, aquí opera la sucursal de "Automotores de la Sierra", percibiendo por arriendo un canon mensual de US\$ 15.000,00 desde el mes de febrero, genero USD \$ 165.000 dólares de ingreso durante el 2010. El valor del Inmueble en libros es de US\$. 54.910,17 por el terreno y US\$. 966.411,17 en Edificios, cabe mencionar que por la adquisición de este inmueble se adeuda a Automotores de la Sierra dicho valor.

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Activos.- La compañía cuenta con US\$ 4'993.482,08 en activos, (3'707.140,91 dólares en el 2.009); destacándose, US\$ 1'448.457,25 en Activo Fijo; 2'634.800,85 por la inversiones en Acciones (Hidrotambo US\$. 1'460.948,57; Llantasierra US\$. 1'123.852,28 y Aporte para Futuras capitalizaciones en el Hospital Milleniun por US\$. 50.000,00 realizada en el 2010). Cuentas por cobrar a Automotores de la Sierra por cartera de US\$. 816.631,81 y la diferencia en Otros Activos.

Pasivos.- El total de pasivos es de US\$ 3'360.024,25 (\$2'360.857,52 dólares en el 2.009) de lo cual US\$. 50.577,45 se registra en la cuenta Acreedores Fiscales. Préstamos Bancarios por US\$. US\$. 1'335.408,68 a corto Plazo (Banco Bolivariano y Promerica); cuentas por pagar Accionistas por US\$. 20.000,00; Otras cuentas por Pagar US\$. 159.151,65; US\$. 27.435,77 Préstamos Bancarios a Largo Plazo (Banco Promérica), Cuentas por Pagar largo plazo por la compra del inmueble de Riobamba a ASSA, las acciones de Llantasierra adquiridas a Automotores de la Sierra SSA y Autosierra por US\$. 1'767.450,70.

Patrimonio.- El patrimonio de la empresa es de US\$ 1'633.457,83 (\$1'346.283,39 en el 2.009).

La compañía en el ejercicio 2010 generó ingresos por US\$ 327.000,00 (US\$.162.000 en el 2009) producto de arriendos; adicionalmente a ingresos recibidos por concepto de intereses cobrados US\$. 13.461,49; Dividendos generados por Llantasierra US\$. 161.554,27, intereses por el préstamo a Automotores de la Sierra US\$. 179.938,06 y otros ingresos por un valor de US\$. 15.221,54. Los gastos operacionales ascienden a US\$. 130.838,51 (US\$. 45.404,63 dólares en el 2.009), los gastos son por depreciaciones, seguros, impuestos fiscales y municipales, inscripciones y gastos legales incurridos en el trámite de compra del inmueble de Riobamba, honorarios, adecuaciones en el local de Comonuevos, contribución superintendencia de compañías y otros menores.

En la cuenta de "Egresos no operacionales" la cifra alcanzó la suma de US\$. 186.418,49, en la que se registraron las últimas cuotas por la operación de leasing

R.S.C.

correspondiente al local arrendado a Central Car, y los intereses pagados al Produbanco y Banco Bolivariano por los préstamos que mantuvo y mantiene la compañía con estas instituciones, así como el valor proporcional del 2010 de los interés del préstamo de accionistas y otros gastos menores.

La Utilidad operativa del período asciende a la suma de US\$. 366.418,96; generándose vía Conciliación Tributario un Impuesto a la Renta Causado de US\$ 79.244,52 y por pagar de US\$ 50.425,24.

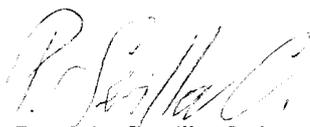
Finalmente, la utilidad contable del año 2010 es de \$ 287.174,44 dólares (pérdida de US\$. 64.997,06 dólares en el año 2.009)

En vista de lo expuesto, y para cumplir con lo que establece la Superintendencia de Compañías, nos permitimos informales lo siguiente:

- 1.- Se dio cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas.
- 2.- No se registraron hechos extraordinarios en lo administrativo y legal.
- 3.- Al disponer de una utilidad luego de impuestos por US\$. 287.174,44, se propone realizar la provisión del 10% de Reserva Legal por un valor de US\$. US\$. 28.717,44, y el saldo de US\$. 258.457,00 se recomienda enviar a la cuenta Reserva Facultativa.
- 4.- En relación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que de acuerdo a la resolución No. 8.G.DSC. de Noviembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Puntosierra se encuentra en el tercer y último grupo de aplicación de las mismas, por lo cual el año de transición para su aplicación es el 2011, debemos presentar a este organismo hasta finales de marzo el Cronograma de Implementación, se adjunta el mismo para que sea aprobado por la Junta.

Para terminar agradecemos al directorio, por el apoyo brindado durante la gestión en este año.

BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTOSIERRA S.A"


Patricio Sevilla Cobo
Presidente

