

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

**Marzo, 2012**

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 2011.

**LA COMPAÑÍA.-**

Durante el año 2011, 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.

Los activos e inversiones que maneja la compañía al término del ejercicio fiscal 2011 son:

**DISPONIBLE E INVERSIONES**

La compañía al cierre del año 2011 registra US\$. 38.588,98 en la cuenta caja-bancos.

**PRESTAMO ASSA**

A finales del mes de Junio de 2010 como ya se menciona en el informe de Gerencia de ese año, se procedió a realizar compra de cartera a ASSA en calidad e préstamo por US\$. 1'181.762, Esta operación generó un rendimiento en el 2011 por US\$. 85.991,97.

**HIDROTAMBO**

Al cierre del año 2011 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) 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 la obra, lo cual se ejecuto con fecha 30 de marzo del 2011, a más del anticipo no devengado, sus intereses, un valor adicional por reparaciones y el 50% de los costos del proceso causados en el Centro de Arbitraje; Independientemente a lo anterior, tanto el contratista fallido por la Procuraduría e Hidrotambo plantearon sendas acciones de nulidad del laudo,

siendo desestimadas por el Juez competente en Noviembre del 2011, por manera que el litigio concluyó definitivamente.

Hidrotambo accedió a las más altas instancias gubernamentales. Si bien no se logró la venta del proyecto, se sensibilizó a la autoridad y se generó un espacio de diálogo importante. El cambio de visión del Gobierno respecto al manejo de las áreas estratégicas, generando importantes incentivos y confrontando a los actores político-sociales, han sido factores determinantes para la decisión de seguir adelante con el proyecto luego de fallidos los intentos de venta.

Una larga negociación con el Estado, le ha permitido a Hidrotambo suscribir un nuevo contrato de permiso, sus aspectos relevantes son:

- Hidrotambo pasa de un contrato de autogeneración a uno de generación, esto habilita a vender al sistema nacional el 100% de la energía que produzca; antes solo disponía de algo menos del 70%.
- El contrato incorpora un nuevo régimen aplicable a la energía que produzca: I) el precio de venta se incrementa en 10.3%, sube de USD cents 6,50/kwh a 7,17; II) el plazo para vender al nuevo precio es de 15 años contados a partir de la suscripción del contrato. El anterior era de 10 y vencía en el 2015; III) la energía producida tiene prelación para el despacho y el estado esta obligado a hacerlo; IV) A la conclusión del plazo, Hidrotambo tiene derecho a suscribir un contrato regulado para vender toda la energía al precio promedio de compra. Este a la fecha se ubica sobre US\$ cents 4,00 por kwh.
- Plazo del contrato: 50 años a partir de su suscripción. A la terminación del plazo, la Central se revierte al Estado (2062).

Previa a la suscripción, Hidrotambo ha realizado un trabajo a profundidad tendiente a crear las mejores condiciones socio-ambientales posibles. Los avances son relevantes.

El involucramiento de la Autoridad ha sido importante con presencia casi permanente en la Provincia, así como en la parroquia San José del Tambo y en el Recinto San Pablo de Amalí.

La oposición se ha reducido a no más de 20 personas.

Adicionalmente, Hidrotambo estaría por suscribir un contrato de compra de uno de los predios que fueron expropiados y esperaría con eso sensibilizar a los demás afectados (2) para concluir ese proceso en condiciones de mayor armonía.

#### CIERRE FINANCIERO

El BIESS (Banco Instituto Ecuatoriano Seguridad Social) aprobó en enero de 2012 una inversión en el proyecto de 8 millones de dólares, a través de un fideicomiso de inversión. La expectativa de retorno de la entidad supera en algo el 9%. La recompra de la inversión se daría en un plazo de 10 años. La transacción está en la etapa de estructuración. Se estima entre 30 y 60 días hasta completarla.

Hidrotambo suscribió con la CAF una carta mandato tendiente a obtener un crédito por un monto que se establezca en el proceso de

análisis diligente, La oferta de ese ente es de hasta doce millones de dólares, por un plazo de 10 años y gracia de hasta 24 meses. El análisis diligente se estima que duraría 45 días.

#### **ARRANQUE**

El plazo máximo para reiniciar la construcción fenecerá en junio de 2012. Las obras previas – readecuación de vías y obras ejecutadas y construcción de un camino piloto hasta la captación - deberán arrancar sin embargo en abril próximo ya que no se puede poner en riesgo la expectativa generada por la Autoridad pública en el sector.

#### **LLANTASIERRA**

Por la adquisición realizada en el 2010 de la compañía Llantas y Servicios de la Sierra – “LLANTA SIERRA S.A.”, esta le generó ingresos por concepto de utilidades correspondiente al ejercicio 2011 por US\$ 189.176,89. Adeudamos a la fecha por esta compra: US\$ 381.577,40 a Automotores de la Sierra y US\$ 265.277,25 a Autos y Servicios de la Sierra – “Autosierra” S.A.

#### **ACTIVOS FIJOS**

Al momento la compañía cuenta con cuatro bienes inmuebles, 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 US\$ 1.238,71 por el terreno y US\$ 32.908,82 dólares por adecuaciones, percibiendo por concepto de arriendo durante 2011 US\$ 15.000 dólares mensuales, excepto en enero que fue US\$. 6.000,00; la variación se debe al tema de aplicación NIIF, que requiere que se cobre un arriendo a valor de mercado, total US\$ 171.000,00 en el 2011.

El segundo inmueble corresponde al predio de 1.959 metros cuadrados, donde actualmente funciona “Central Car” S.A. con la marca Chevrolet. Este terreno se adquirió ejerciendo la opción de compra anticipada de leasing por US\$. 111.707,60; se arrienda el local en US\$ 7.500,00 dólares mensuales, generando US\$ 90.000,00 dólares de ingreso en el año 2011. En este sitio se construyó un edificio nuevo de dos plantas con una inversión de USD 240.100,65 más los talleres de servicio donde se invirtió USD \$ 96.234,38.

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; genero US\$ 180.000,00 de ingreso durante el 2011. El valor del Inmueble en libros es de US\$. 54.910,17 por el terreno y US\$. 968.411,17 en Edificios. Cabe mencionar que por la adquisición de este inmueble se adeuda a Automotores de la Sierra el valor de US\$ 344.956,70 y se pagó por concepto de interés US\$ 60.546,21.

El cuarto inmueble corresponde a un predio ubicado en la ciudad de Ambato, donde funcionaban los talleres de Centralcar. Fue adquirido a Automotores de la Sierra, en enero de 2011 por US\$. 270.271,84 se percibió por arriendo un canon mensual de US\$ 2.000,00, hasta el mes de Septiembre generando un ingreso de US\$ 18.000 dólares durante el 2011. Este local actualmente está desocupado, se espera poder venderlo o analizar la realización de un proyecto inmobiliario en el transcurso del presente año.

## SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

**Activos.-** La compañía cuenta con US\$ 4'611.491,79 en activos, (4'993.482,08 dólares en el 2010); destacándose, US\$ 1'635.457,87 en Activo Fijo; US\$ 2'634.417,62 por inversiones: (Hidrotambo US\$. 1'460.948,57, Llantasierra US\$. 1'123.852,28 y Aporte para Futuras capitalizaciones en el Hospital Milleniun US\$. 50.000,00, y la diferencia en Otros Activos.

**Pasivos.-** El total de pasivos es de US\$ 2'715.297,33 (\$ 3'360.024,25 dólares en el 2010) de lo cuales US\$. 900.000,00 se registra en la cuenta Préstamos Bancarios; Cuentas por Pagar Accionistas, US\$. 464.513,60; Otras cuentas por Pagar US\$. 107.735,86; Cuentas por Pagar largo plazo, US\$. 544.956,70 (Inmueble Riobamba); US\$ 646.804,65 de acciones de "Llantasierra", y Préstamos a Largo Plazo por US\$. 27.435,77 (Promérica).

**Patrimonio.-** El patrimonio de la empresa es de US\$ 1'896.194,46 (\$1'633.457,83 en el 2010).

**Ingresos y Egresos.-** La compañía en el ejercicio 2011 generó ingresos por US\$ 459.000,00 (US\$. 327.000,00 en el 2010) producto de los arriendos; adicionalmente ingresos recibidos por concepto de intereses cobrados US\$. 14.573,24; Dividendos generados por Llantasierra S.A. US\$. 189.176,89, interés por Préstamo a ASSA US\$. 85.991,97. Los gastos ascienden a US\$. 117.490,86 (US\$. 130.838,51 en el 2010), los gastos son por depreciaciones, seguros, impuestos fiscales y municipales, inscripciones y gastos legales incurridos en el trámite de compra del inmueble de la Av. Miraflores, honorarios, adecuaciones en el local de Comonuevos, Contribución Superintendencia de Compañías y otros menores.

En la cuenta de Egresos la cifra alcanzó la suma de US\$. 343.157,61 (186.419,18 en el 2010), en la que se registraron los intereses pagados al Produbanco y Banco Bolivariano por los préstamos otorgados por estas instituciones por un valor de US\$. 102.551,33, además se registra el valor de US\$. 26.461,75 por intereses de préstamos de los accionistas; adicionalmente se registra el pago de intereses a terceros por US\$. 213.850,89 que corresponden: US\$. 60.546,21 de los intereses pagados a ASSA por la compra del Edificio Riobamba; US\$. 6.692,34 a Centralcar por las adecuaciones de los Talleres; la provisión de intereses de US\$. 146.025,00 por el Préstamo

concedido para la compra de las Acciones de Llantasierra, correspondientes a los años 2010 y 2011.

La Utilidad operativa del período asciende a US\$. 288.387,23; generándose vía Conciliación Tributaria un Impuesto a la Renta Causado de US\$ 25.650,60, retenciones por US\$. 36.969,35 generando un saldo a favor por retenciones de US\$ 11.318,75.

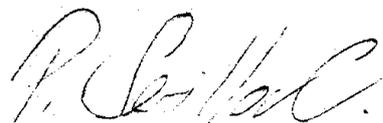
Finalmente, la utilidad contable del año 2011 es de \$ 262.736,63 dólares (US\$. 287.174,44 dólares en el año 2010)

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\$. 262.736,63, se propone realizar la provisión del 10% de Reserva Legal por un valor de US\$. US\$. 26.273,66, y el saldo de US\$. 236.462,97 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 del 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 fue 2011, por lo que luego de realizar la implementación de NIIF al 01 de Enero de 2011, se procedió a realizar la Junta de Accionistas para aprobar la Conciliación del Patrimonio el 23 de Diciembre de 2011. En este presente ejercicio económico se procederá a realizar los ajustes aprobados.

Para terminar agradecemos a los Accionistas, por el apoyo brindado durante la gestión en este año.

**BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTOSIERRA S.A"**



Patricio Sevilla Cobo  
Presidente



  
Luis Sevilla G  
Gerente General