

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

Marzo, 2013

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 2012.

LA COMPAÑÍA.-

Durante el año 2012, 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 2012 son:

DISPONIBLE – INVERSIONES – CUENTAS POR COBRAR

La compañía al cierre del año 2012 registra en disponible USD \$ 39.342.19 (38.588,98 en el 2011) en la cuenta caja-bancos. Respecto al exigible al 31 de diciembre del 2012 es de USD \$ 330.306,63 dólares, USD \$ 330.000,00 corresponden al préstamo realizado a Hidrotambo, el cual se nos pagará en el transcurso de año.

INVERSIONES.-

HIDROTAMBO.-

La inversión en esta compañía a la fecha es de USD \$ 1.460.948,57 (USD \$ 726.000 en 2.011), de los cuales USD \$ 220.000,00 es capital suscrito y pagado, y USD \$ 1.240.948,57 es aporte para futura capitalización. La diferencia en monto de inversión respecto al año 2.011 se produce al contabilizar USD \$ 734.948,57 dólares que Puntosierra registró como Préstamo subordinado a Hidrotambo, y que en 2.012 se decidió en base a varios análisis y decisión entre Hidrotambo y sus accionistas pasarlo a Aporte para futura Capitalización..

Es importante indicar que en junio del 2012 se reinició con la construcción de la Central Hidroeléctrica, luego de que a finales del año 2011 terminara el litigio con el ex constructor de la obra que fue el Cuerpo de Ingenieros del Ejército, con lo cual se agotó definitivamente por la vía legal el juicio planteado por la empresa.

El 4 de enero del 2012 el BIESS aprobó invertir en el proyecto 8MM de dólares a través de un Fideicomiso, constituyéndose este en el mes de septiembre y la adhesión del BIESS al fideicomiso se realizó el 8 de Noviembre del 2.012, desembolsando el BIESS 4.6MM como primer aporte el mismo mes de Noviembre 2.012, y la diferencia desembolsará en marzo del 2.013.

En marzo 8 del 2013 se suscribe un nuevo contrato con el CONELEC, este contrato da ventajas a Hidrotambo en cuanto al establecimiento de un nuevo plazo de 50 años contados a partir de la suscripción de este contrato para explotar la concesión. También se incrementa el precio de venta del Kw/h de USD \$ 6.5 centavos de dólar a USD \$ 7,17 centavos de dólar, y se extiende el plazo de venta a este nuevo precio de 10 a 15 años.

Así mismo en diciembre del 2012, se concluyen los juicios de expropiación de las franjas de los predios de aquellos propietarios que optaron por no venderlos, facilitando de esta manera el poder instalar la línea de transmisión.

En cuanto al tema social, este tiene una incidencia baja, fue removido de su cargo el Alcalde de Chillanes, y el Consejo se ha declarado pro-proyecto, existe un fuerte apoyo tanto de las autoridades locales como nacionales a la ejecución del mismo. En cuanto a la construcción versus el cronograma, esta presenta un leve retraso, debido básicamente al flujo de caja inicial, se están abriendo nuevos frentes para avanzar en la obra, se instalarán los equipos de generación en mayo del presente año, las contrataciones de la línea de transmisión, compuertas y tubería de presión se suscribirán en este mes de marzo, la CENTRAL HIDROELECTRICA SAN JOSE DEL TAMBO-HIDROTAMBO "CHSJT" deberá entrar en operación en este mismo año.

LLANTASIERRA.-

La inversión en Llantasierra es de USD \$ 1'123.852,28, misma que no tiene variación respecto al año inmediato anterior, esta compañía viene desarrollándose normalmente, sus ventas en el 2.012 fueron de USD \$ 5'779.747,67, y su utilidad bruta de USD \$ 431.227,08. Al momento comercializa varias marcas de neumáticos, entre otras: HANKSUGI, LIMACAUCHO, y desde finales del año pasado la marca NEXEN, de origen Coreana y de alto reconocimiento. Geográficamente esta empresa esta físicamente realizando operaciones en Ambato, Riobamba, Quito y Guayaquil, desde estas agencias se atiende comercialmente a casi todo el país.

Pasivos.- El total de los pasivos es de US\$ 2'225.871,31 (\$ 2'715.297,33 dólares en el 2011). USD \$ 25.924,87 en cuentas por pagar empleados y fiscales; USD \$ 300.000,00 que adeudamos al Banco Bolivariano en porción corriente; otras cuentas por pagar USD \$ 79.095,98; En pasivo no corriente USD \$ 1'817.645,72, USD \$ 165.810,10 a Autosierra, valor que es el saldo del crédito que nos otorgó esta compañía por la compra de las acciones de Llantasierra; USD \$ 321.309,84 en préstamos bancarios, USD \$ 300.000,00 al Banco Bolivariano porción no corriente, y USD \$ 21.309,84 al Promerica por la inversión en el Hospital Millenium; y, USD \$ 1'330.525,78 por aportes para futura capitalización realizada por ASSA y los accionistas de Puntosierra. Es importante explicar lo referente al aporte para futura capitalización hecha por ASSA, la cual se da por los pasivos que Puntosierra tenía con ASSA por la compra a plazos de las acciones de Llantasierra y la compra a plazos del local de Riobamba; además del préstamo de accionistas realizado en el 2.011 que estaban generando intereses los cuales no son deducibles de impuesto a la renta al no poder pagar en monetario los mismos por la falta de flujo de caja temporal en esta empresa.

Patrimonio.- El patrimonio de la empresa es de US \$ 6'712.358,29 (\$1'896.194,46 en el 2011).

Ingresos y Egresos.- La compañía en el ejercicio 2012 generó ingresos operacionales por US \$ 450.000,00 (US\$. 459.000,00 en el 2011) producto de los arriendos, el ingreso disminuye al dejar de arrendar a Centralcar el local taller ex VW de la Av. Miraflores; adicionalmente tiene ingresos por concepto de intereses cobrados en préstamos a compañías relacionadas por US \$. 7.609,21; Dividendos generados por Llantasierra S.A. US\$. 197.306,39, ingresos por adecuaciones realizadas y facturadas en los locales arrendados y utilizados por ASSA US\$. 129.113,65; y otros ingresos por USD \$ 3.293,24.

Los gastos operacionales ascienden a US \$. 86.420,41. (US\$. 117.490,86 dólares en el 2011), los gastos son por depreciaciones, seguros, mantenimiento edificios, servicios básicos, impuestos fiscales y municipales, honorarios, contribución Superintendencia de Compañías y otros gastos menores.

En la cuenta de "Egresos no operacionales" la cifra alcanzó la suma de USD \$.125.301,52 (343.157,61 en el 2011), en la que se registran los intereses pagados al Banco Bolivariano y Promerica por los préstamos otorgados por estas instituciones por un valor de US\$. 68.554,31 (USD \$102.551,33, en 2.011) adicionalmente se registra el pago de intereses a terceros por US\$. 56.599,25. En otros egresos varios se registra USD \$ 147,96.

La Utilidad operativa neta del periodo asciende a la suma de USD \$ 575.600.57 (USD \$288.387,23 en 2.011), de esta utilidad corresponde por concepto del 15% empleados y trabajadores USD \$ 7.153,84 y por impuesto a la renta 23% USD \$ 66.817,28, quedando USD \$ 501.629,45 de utilidad neta antes de reserva legal a disposición de los señores accionistas.

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

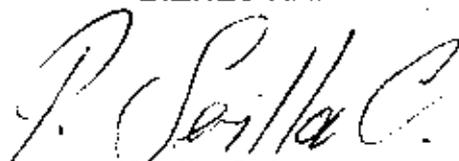
1.- Se dio cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas.

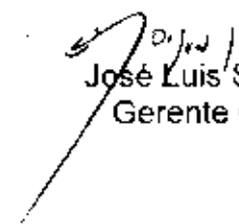
2.- Se registró un hecho extraordinario en el 2012, cual es el cambio en el objeto social de la Compañía, la misma que fue autorizada en Junta General Extraordinaria de Accionistas del 19 de Noviembre del 2.012, este cambio se da en razón de la "Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos", donde muchas actividades económicas están en la obligación de emitir informes mensuales de las transacciones que se realicen en estas empresas, y en especial, tienen la obligación de informar sobre transacciones económicas inusuales e injustificadas. Las compañías inmobiliarias están sujetas a esta Ley, con implicaciones penales y multas por incumplimiento de la norma y ley de hasta USD \$ 20.000 dólares por cada incumplimiento, y para poder cumplir con la Ley Puntosierra debía tener la estructura básica funcional. Como Puntosierra no es una compañía inmobiliaria abierta, sino exclusiva para el grupo en arrendamiento de bienes, y con el cambio en su objeto social, ya no debe cumplir con la ley antes mencionada.

3.- Al disponer de una utilidad neta a disposición de los accionistas por USD \$ 501.629,45 se sugiere realizar la provisión del 10% de Reserva Legal por un valor de US\$. US\$. 50.162,95, y el saldo de US\$. 451.466.51 se recomienda enviar a la cuenta Reserva Facultativa.

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


José Luis Sevilla G
Gerente General