

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

Marzo 20, 2014

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 periodo económico del año 2013.

LA COMPAÑÍA

Durante el año 2013, dando cumplimiento a lo resuelto en la Junta Universal de Accionistas del 19 de Noviembre del 2012, Bienes Raíces de la Sierra "Puntosierra S.A." hizo efectivo el cambio del objeto social de la compañía contemplado en el artículo TERCERO del estatuto social es demasiado amplio y no refleja fielmente la actividad a la que en realidad se dedica la empresa, cambiando su objeto social al "Arrendamiento de Bienes Inmuebles para locales comerciales", la misma que fue formalizada a través de la Reforma de Estatutos del 10 de enero del 2013, inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero del mismo año.

Los activos e inversiones que maneja la compañía al término del ejercicio fiscal 2013 son:

DISPONIBLE- INVERSIONES – CUENTAS POR COBRAR

La compañía al cierre del año 2013, registra un disponible de USD \$ 11.397,06 (39.342,19 en el 2012) en la cuenta caja-bancos. En otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2013 se registra un valor de USD \$ 330.000,00 que corresponde al préstamo realizado a Hidrotambo, el cual iba a ser cancelado una vez que el BIESS a través de un fideicomiso de inversión preste el dinero para concluir la obra, pero la obra ha demandado mayor inversión y no se cancelara este dinero al menos por ahora.

INVERSIONES.-

HIDROTAMBO.-

A la presente fecha la inversión en esta compañía se mantiene respecto al año 2012, es decir de USD \$ 1.460.948,57, de los cuales USD \$ 220.000,00 es capital suscrito y pagado, y USD \$ 1.240.948,57 es aporte para futura capitalización.

El proyecto avanzado considerablemente, se encuentra ejecutado el 90% de la obra faltando aproximadamente 4 meses más para ser concluida físicamente; sin embargo, en estos últimos meses no se ha podido avanzar en su construcción por el fuerte invierno en la zona, causando incluso serios estragos en las obras ya realizadas, demandando aproximadamente USD \$ 4.000.000,000 más de inversión respecto a lo presupuestado, cantidad no financiada a la fecha. El Gerente del proyecto Ing. Ramiro Gordillo, intempestivamente renuncia en septiembre a su cargo, el Biees constituyente adherente de la obra ha tenido cambios importantes en su cúpula, lo que ha limitado el

normal desarrollo de las actividades del fideicomiso; la relación y cumplimiento del contrato con el CONELEC se encuentra dentro de los términos acordados; la oposición al proyecto por parte de la comunidad se ha reducido considerablemente, las buenas relaciones con las comunidades del sector acrecenta el capital social de la empresa.

LLANTASIERRA.-

A la fecha, el patrimonio en Llantasierra es de USD \$ 1.123.852,28, es decir se mantiene respecto al año 2012. El desarrollo de esta compañía es bastante satisfactorio. Para el año 2013 el volumen de sus ventas netas alcanzó a de USDS 5.973.924,72 y su utilidad bruta fue de USD \$ 1.470.033,98. En el desarrollo de su actividad económica, continúa comercializando varias marcas de neumáticos, entre otras: HANKSUGI, LIMACAUCHO, NEXEN, marcas de alto reconocimiento. Llantasierra, geográficamente está desarrollando operaciones en Ambato, Riobamba, Quito y Guayaquil, desde estas agencias se atiende comercialmente a casi todo el país.

Llantasierra producto de su gestión del año 2012, distribuyó utilidades a su accionista Bienes Raíces de la Sierra "PUNTOSIERRA S.A." por USD \$ 165.809,85 dólares, recursos que su totalidad fueron destinados para cancelar el pasivo producto de la compra de acciones de esta misma empresa a AUTOSIERRA S.A.

El resultado según conciliación tributaria del 2013 es el siguiente:

Utilidad Contable antes del 15% empleados	USD \$ 421.909,79
15% empleados y trabajadores	USD \$ 63.286,47
Impuesto a la renta causado	USD \$ 89.626,65
Reserva Legal	USD \$ 26.899,67
Utilidad disponible accionistas	USD \$ 242.097,00
Rendimiento neto sobre el Patrimonio	18,86%

De la utilidad de US 242.097,00, se recomienda destinar US 181.577,40 para devolver parte del Aporte para Futura Capitalización a Automotores de la Sierra S.A. valor proveniente de la compra de Acciones de Llantasierra S.A. quedando por devolver US 200.000,00.

HOSPITAL MILLENIUM.-

Ratificando lo señalado en el informe anterior y como consecuencia del deterioro patrimonial de los accionistas causado por los acontecimientos internos y externos, que conllevaron a que esta compañía entre legalmente en proceso de intervención y liquidación por parte de la Superintendencia de Compañías y un proceso judicial de embargo de sus instalaciones por parte del Banco Promerica que financió la Obra, y de conformidad a lo que establece las Normas Internacionales de Información Financiera al respecto, en el año 2012 Puntosierra procedió a realizar las provisiones por "deterioro de inversión", provisionando por este concepto en el 2012 USD \$ 33.333,34 de los USD \$ 50.000,00 dólares invertidos originalmente. Siendo consistentes con lo señalado anteriormente, en el ejercicio económico 2013 se efectuó una provisión por deterioro por el valor de USD 18.666,66 por este concepto, con lo cual se cubre el 100% del Aporte realizado al Hospital Millenium.

ACTIVOS FIJOS.-

En bienes muebles e inmuebles la empresa registra USD \$ 5.948.485,79 dólares, (USD\$ 5.967.113,27 en el 2012) no habiendo cambios ni en el número ni en las propiedades inmobiliarias de la empresa a diciembre del 2013. La disminución que se registra respecto al año anterior se justifica por efecto de la depreciación del presente año.

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Activos.- La compañía cuenta con US \$ 8.872.683,70 en activos (8.938.229,60 dólares en el 2012)

Pasivos.- El total de pasivos es de USD \$ 1.759.193,39 (USD\$ 2.225.871,31 en el año 2012). Los pasivos que se registran son: USD\$ 14.969,73 en cuenta por pagar al Servicio de Rentas Internas; USD 12.571,73 por concepto de Impuesto a la Renta Anual y USD\$ 2.418,00 por concepto de Impuestos Mensuales. Por concepto de Préstamos bancarios a corto plazo se registran los siguientes valores: USD 300.000,00 al Banco Bolivariano; y USD\$ 3.557,28 al Banco Promérica; Po concepto de Otras Cuentas por Pagar se registra el monto de USD 92.617,15.

En el pasivo a largo plazo, se registra el valor de USD\$ 1.348.029,23, este valor se descompone de la siguiente manera: USD\$ 17.503,45 que corresponde a la porción a largo plazo del préstamo del Banco Promérica por la inversión en el Hospital Millenium, y por Aportes para Futura Capitalización se mantiene USD\$ 1.330.525,78, es decir no ha existido variación respecto al año anterior.

Patrimonio.- El patrimonio de la empresa es de USD 7.113.490,31 (USD\$ 6.712.358,29 en el 2012)

Ingresos y Egresos.- La compañía en el ejercicio 2013 generó ingresos operacionales por US \$ 449.800,00 (US\$ 450.000,00 en el 2012) producto de los

arrendos, el ingreso disminuye en el mes de diciembre al dejar de arrendar a Vehysa el garaje de Comonuevos; adicionalmente tiene ingresos por concepto de utilidad en la venta de activos por USDS 968,61; Dividendos generados por Llantasierra S.A. US\$. 165.809,85. y otros ingresos por USD \$ 18.61

Los gastos operacionales ascienden a US \$. 112.620,37 (US\$ 86.420,41 dólares en el 2012), los gastos son por depreciaciones, seguros, mantenimiento edificios, servicios básicos, impuestos fiscales y municipales, honorarios, contribución Superintendencia de Compañías y otros gastos menores. El incremento en los gastos se presenta en el rubro por el pago de Impuestos Fiscales y Municipales, y Contribución a la Superintendencia de Compañías.

En la cuenta de "Egresos no operacionales" la cifra alcanzó la suma de USD \$. 41.984,93 (125.301,52 en el 2012), en la que se registran los intereses pagados al Banco Bolivariano y Promerica por los préstamos otorgados por estas instituciones. En otros egresos varios se registra USD \$ 12,62.

La Utilidad operativa neta del periodo asciende a la suma de USD \$ 461.991,77 (USD \$575.600,57 en 2012), de esta utilidad corresponde por concepto de impuesto a la renta 23% USD \$ 60.859,75 quedando USD \$ 401.132,02 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:

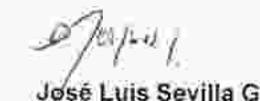
- 1.- Se dio cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas.
- 2.- No se registró ningún acontecimiento extraordinario durante el periodo económico 2013.
- 3.- Al disponer de una utilidad neta a disposición de los accionistas por USD \$ 401.132,02 se sugiere realizar la provisión del 10% de Reserva Legal por un valor de US\$, US\$. 40.113,20 y el saldo de US\$. 361.018,82 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