

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

**Marzo, 2019**

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 2018.

**LA COMPAÑÍA**

Durante el año 2018, no se presentaron sucesos relevantes que afecten el normal desenvolvimiento de la compañía, cumpliendo su objeto social que de acuerdo a sus Estatutos es el "Arrendamiento de Bienes Inmuebles para locales comerciales".

Los activos e inversiones que maneja la compañía al término del ejercicio fiscal 2018 son:

**DISPONIBLE- INVERSIONES – CUENTAS POR COBRAR**

La compañía al cierre del año 2018, registra un disponible de USD \$ 48.931,76 (USD \$ 2.826.899,41 en el 2017).

El decremento en la cuenta caja-bancos, se debe a que parte del préstamo realizado al Banco Bolivariano los últimos meses de año 2017 permanecía en la cuenta corriente.

Respecto a las inversiones a finales del año 2017, en el Produbanco existía una inversión de USD \$ 2.533.232,40, la misma que fue cancelada a su vencimiento por lo que para el cierre del 2018 ya no existe esta inversión.

Al cierre del 2018 el exigible de la compañía es de USD \$ 289.377,44 (USD \$ 35.670,86 en el año 2017). De este saldo USD \$ 26.583,00 corresponde a la cuenta clientes; USD \$ 252.539,81 corresponden a préstamos realizados, siendo los más importantes el realizado a empresas del grupo. De igual manera dentro de este grupo se encuentra USD \$ 10.254,63 que representa una cuenta por cobrar al SRI por el saldo de Crédito Tributario del 2017.

**INVERSIONES.-**

**HIDROTAMBO.-**

La inversión en esta empresa por las situaciones que desde hace varios años conocemos es delicada, como antecedentes recordamos que esta empresa se constituyó en el año 2004; se tiene un contrato para la provisión de energía eléctrica por 50 años; en el 2005 se inicia su construcción y se inicia producción en marzo 2016, todos los años entre 2005 y 2016 con problemas de construcción,



comunidad y otros muy complejos; además del financiamiento para lo cual el IESS a través de un fideicomiso invierte dinero en la empresa.

En el transcurso de 35 meses la generación eléctrica no llega a su volumen esperado por falta de caudal y problemas menores como rotura de tubería de presión en junio 2016 y en estos últimos tiempos las constantes crecidas del río; la facturación promedio anual de la empresa es de USD \$ 2.900.000,00 aprox., valor que está por debajo del presupuesto de USD \$ 3.400.000; el factor real de utilización de la planta es del 60% aprox. por lo que la situación financiera de la empresa es muy ajustada.

La empresa tiene varios juicios en su contra, estos son: juicio contra el suelo, daños y perjuicios de terrenos aledaños, demanda de nulidad de aumento de caudal, demanda de adjudicación de agua en la parte alta de la cuenca del río Dulcepamba. También el fideicomiso tiene un juicio de coactiva con el Bies.

La situación financiera de la empresa es muy delicada, a pesar de la buena tarifa por KW que pagan al día las empresas eléctricas por USD \$ 7,17 centavos el KW, pero la falta de producción no genera los dólares necesarios para pagar los costos de la operación, mismos que son muy altos básicamente por la depreciación anual y costo financiero; las pérdidas anuales están entre USD \$ 650.000 a USD \$ 700.000; el nivel de apalancamiento (deuda) es de USD \$ 22MM de dólares, la tasa ponderada de crédito del 8,35% con un gasto anual de USD \$ 1.860.000 dólares, lo que da como resultado un nivel de deuda inmanejable al largo plazo.

En función de lo anterior se ha hecho una hoja de ruta que se resume en: asegurar la operación adecuada de la central, procurar solucionar los problemas jurídicos de la empresa; realizar un aumento de capital de las cuentas contabilizadas como pasivo a socios por USD \$ 5.285.664 dólares; realizar una restructuración de pasivos que implique el pago al Bies y la eliminación del fideicomiso para bajar costo financiero; y hacer otros análisis para mejorar la posición de la empresa.

A la presente fecha la inversión de ésta compañía se mantiene igual que en el 2017 en USD \$ 1.681.689,57 de los cuales USD \$ 517.000,00 corresponde a Capital Suscrito y Pagado, y USD \$ 1.164.689.57 corresponde a aporte para futura capitalización.

#### **LLANTASIERRA.-**

A la fecha, la inversión en Llantasierra se mantiene en USD \$ 1.123.852,28. Durante el año 2018 el desarrollo de Llantasierra fue muy poco satisfactorio, por tercer año consecutivo la empresa experimentó pérdidas, poniendo en serio riesgo la estabilidad y permanencia de la misma.

Por tal motivo en el Directorio realizado el 13 de noviembre del 2018, en base a una serie de análisis financieros, proyecciones de resultados, la búsqueda de varias alternativas, considerando entre ellas la fusión entre Llantasierra y Cauchosierra se llegó a la conclusión de que por el momento no es posible una fusión legal dados los resultados negativos de Llantasierra que afectarían negativamente de una manera importante a los accionistas de Cauchosierra, por ello se decidió una fusión operativa con la finalidad de lograr economías de escala e ir preparando poco a poco a Llantasierra para una eventual fusión legal, una vez que la empresa haya mejorado sus resultados financieros. Con este objetivo se nombró al Ing. Daniel Holguin Barona como Presidente Ejecutivo con todos los deberes y atribuciones para la administración de la compañía para que en base a su experiencia con fusiones anteriores pueda aplicar las estrategias necesarias que conlleven a la fusión legal posiblemente dentro de uno o dos años. Se mantiene como Gerente General el Lcdo. Rodrigo Sevilla Gortaire.



Cumpliendo con la resolución emitida en la Junta General Extraordinaria del 30 de Octubre del 2018 y en base a la recomendación efectuada por la Dra. Cristina Barrera se procedió a la compensación de las pérdidas del año 2016 y 2017 cuyo monto es de USD \$ 451.485,93 con la Reserva Legal y Facultativa de la compañía. Al 31 de diciembre la Reserva Facultativa no tiene ningún saldo y la Reserva Legal tiene un saldo de USD \$ 69.927,86 y el patrimonio al cierre del mismo es de USD \$ 549.844,62.

#### **ACTIVOS FIJOS.-**

En bienes muebles e inmuebles la empresa registra USD \$ 5.813.999,62 (USD \$ 5.831.880,03 en el 2017) no habiendo cambios ni en el número ni en las propiedades inmobiliarias de la empresa a diciembre del 2018. 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 \$ 8.957.850,67 en activos (USD \$11.499.992 en el 2017).

**Pasivos.-** El total de pasivos es de USD \$ 1.101.503,42 (USD \$ 3.652.698,18 en el año 2018). Los pasivos que se registran son: USD \$ 2.034,32 en cuenta por pagar al Servicio de Rentas Internas por concepto de Impuestos Mensuales. Por concepto de Préstamos Bancarios a corto plazo se registra USD \$ 67.827,27 (incluida la provisión de los intereses) adeudados al Banco Bolivariano.

Dentro de Proveedores Nacionales se registra la deuda de USD \$ 70.085,71 a Automotores de la Sierra que corresponde a los intereses de la cuenta por Pagar por concepto de compra de Activos Fijos (USD \$ 844.889,36), la misma que está generando intereses a una tasa del 8%, ésta liquidación de los intereses no se pagó en el mes de diciembre debido a la necesidad de flujo de caja.

En el pasivo a largo plazo, se registra el valor de USD \$ 116.666,76 el mismo que se descompone de la siguiente manera: USD \$ 116.666,76 que corresponde a la porción a largo plazo del préstamo del Banco Bolivariano.

**Patrimonio.-** El patrimonio de la empresa es de USD \$ 7.856.347,25 (USD \$ 7.847.293,97 en el 2017).

**Ingresos y Egresos.-** La compañía en el ejercicio 2018 generó ingresos operacionales por US \$ 198.000,00 (USD \$ 218.900,00 en el 2017) producto de los arriendos, la disminución de los ingresos respecto al año 2017 se presenta debido a que se dejó de arrendar el local de la Av. Miraflores al Sr. Luis Alberto Jaramillo.

Los Ingresos no Operacionales suman USD \$ 48.259,15 de los cuales USD \$ 43.579,89 corresponden a la recuperación de gastos de garantía facturados a Proauto y a los intereses cobrados a Softsierra por concepto de préstamos otorgados.

Los Gastos Operacionales ascienden a USD \$ 92.384,39 (USD \$ 85.682,23 en el 2017), 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 \$ 106.903,62 (USD \$ 255.884,59 en el 2017), en la que se registran los intereses que se deben pagar a Automotores de la





