

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

Marzo, 2008

Señores Accionistas:

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías y de los Estatutos vigentes de Bienes Raíces de la Sierra S.A. "PUNTOSIERRA S.A.", presentamos este informe relacionado con las actividades y resultados de la empresa, ocurridos en el período económico del año 2007.

LA COMPAÑÍA.-

Durante el año 2007, Bienes Raíces de la Sierra S.A. inició su actividad comercial incorporando a sus activos fijos dos locales de mucha importancia tanto por su ubicación estratégica, cuanto por su valor comercial, ejerciendo en el un caso y luego de haber transcurrido cinco años del contrato de la operación de leasing inmobiliario entre Automotores de la Sierra S.A. y el Produbanco, la opción de compra del local donde funciona "Comonuevos" y otros servicios del ASO Norte, mismo que se arrienda a partir de Mayo a Automotores de la Sierra S.A. en \$ 5,000.00 dólares mensuales, y, traspasando en el otro caso el leasing inmobiliario, que estando vigente entre Automotores de la Sierra S.A. y Produbanco, asumió "Puntosierra" por el tiempo que resta, esto es por 3 años, 3 meses, desde Julio del 2007 hasta Septiembre del 2010 inclusive, del local donde funcionó hasta el 28 de Febrero del 2007 "Llantas y Servicios de la Sierra" S.A., con el objeto de ubicar en dicho sitio el local destinado para la marca "Hyundai", en el que se construyó un nuevo y moderno edificio que fue financiado por "Autos y Servicios de la Sierra - Autosierra" S.A. que es quién tomó la distribución de tales vehículos, invirtiendo en el edificio y obras complementarias \$ 240,100,65, que al término de la construcción fueron cubiertos por "Puntosierra" S.A., mediante préstamo hipotecario por \$ 250,000 dólares realizado al Produbanco el 18 de Septiembre, arrendándose dicho local a partir del mes de Marzo en \$ 5,000 dólares los seis primeros meses que demoró la demolición y construcción del edificio, y en \$7,500.00 a partir de Septiembre, por lo que por concepto de arriendos la empresa ha recibido \$100,000 dólares durante el 2007, valor con el que se ha cubierto en parte los gastos que ha tenido que asumir por concepto de la opción de compra,

plusvalía, impuestos fiscales y municipales, cuotas del leasing etc., sumando estas últimas (las cuotas) en los 6 meses del 2007 \$ 77,041.36, gastos que en su totalidad nos está financiando Automotores de la Sierra S.A., a quién a su vez abonamos los ingresos que por arriendos vamos recibiendo. Estas dos adquisiciones son el inicio del objetivo que tuviera la formación de la empresa que ahora cuenta con un patrimonio interesante que no se refleja contablemente, parte del cual está invertido en "Hidrotambo" S.A., empresa que como se mencionó en el informe del año anterior ha tenido que vencer infinidad de obstáculos que han demorado su construcción, que en obra física apenas llega al 23%, encontrándose el proyecto con un avance del 65%, incluyendo la maquinaria que se encuentra en el país ya desaduanizada. Es importante que conozcan, que la obra civil que se contrató en el último trimestre del 2006 con el Cuerpo de Ingenieros del Ejército, y cuyo plazo se venció el 16 de Diciembre del 2007, no avanzó de acuerdo al cronograma previsto debido a problemas políticos, sociales y de otra índole, por lo que la obra se encuentra semiparalizada; sin embargo, gracias a reuniones con el Gobierno Central, principalmente con los ministerios de Gobierno, Energía y Defensa, existe la posibilidad de continuar los trabajos con el primer contratista al que se le adjudicó inicialmente la construcción, el que tuvo que retirarse del sitio en el que se iba a levantar el proyecto, tan pronto como llegó con maquinaria, equipos y personal, esto en Enero del 2006, al encontrarse con una manifestación hostil que se oponía a la construcción, el que asumiría reiniciar la obra a partir del mes de Mayo próximo, teniendo por lo mismo un retraso en la construcción de más de dos años, lo que representa una pérdida económica significativa, parte de la cual deberá asumir el Cuerpo de Ingenieros del Ejército, asunto en el cual se encuentran trabajando los administradores de "Hidrotambo".

Es importante puntualizar que "Puntosierra" S.A. se ha beneficiado ejerciendo la opción de compra de un local y el traspaso del otro inmueble cedidos por Automotores de la Sierra S.A., por los cuales esta última erogó un millón doscientos mil dólares más intereses en cinco años por el leasing del inmueble que tiene en terreno una área de 3667 metros cuadrados, más construcciones y que se adquirió con el fin de ubicar en el mismo el ASO Norte, y en el que hoy funciona "Comonuevos" y algunos servicios del ASO Norte; y, \$ 419.049 dólares por cuotas del leasing del inmueble cuyo terreno tiene una superficie de 1860 metros cuadrados, que Automotores de la Sierra S.A. negoció en el precio de \$ 860,000.00 dólares y que estuvo arrendado a "Llantas y Servicios de la Sierra - LLANTASIERRA S.A.", por el que pagó durante 21 meses, desde Octubre del 2005 hasta Junio del 2006 inclusive, habiendo por lo mismo egresado por los dos locales alrededor de dos millones de dólares incluidos intereses, de los que se benefició "Puntosierra", y con los cuales se incrementa sustancialmente el "patrimonio" de esta empresa, que una vez cubra lo que está adeudando, generará utilidades interesantes a favor de sus accionistas.

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA.- Activos.- La compañía cuenta con \$ 1'495,212.42 dólares en activos (1'243,181.11 dólares en el 2.006); destacándose, \$ 726,000.00 dólares en la "inversión" que mantenemos en "Hidrotambo", \$514.000,00 dólares en "cuentas por cobrar" por concepto de Préstamo Subordinado de Accionistas realizado a la compañía "Hidrotambo", \$236.912,02 (neto) en la cuenta "Edificios", correspondiente al inmueble en donde funciona la compañía Autosierra con la marca Hyundai (Central Car) y, \$1.238,71, en la cuenta "Terrenos", valor de la opción de compra que ejerció "Puntosierra" al vencimiento del contrato de leasing inmobiliario contraído entre Automotores de la Sierra S.A. y el Produbanco, correspondiente al bien inmueble en el que funciona la compañía Automotores de la Sierra S.A con el local de "Comonuevos" y parte de "ASO Norte", y la diferencia en otros activos, como Caja-Bancos e Impuestos.

Pasivos.- El total de pasivos es de \$ 265.154,25 (\$0 en el 2.006) correspondiente al saldo de capital al 31 de diciembre del préstamo bancario por \$ 190.047,45 efectuado al Produbanco para cancelar la construcción del local arrendado a Autosierra, y \$75.000,00 del préstamo que nos concedió la compañía Automotores de la Sierra S.A para cubrir gastos de impuestos por plusvalía en la compra del inmueble donde ejercimos la opción de compra, arrendado a "Comonuevos", y para cubrir parte de las cuotas especiales de leasing correspondiente al mismo bien.

Patrimonio.- El patrimonio de la empresa es de \$ 1'230.058,17 dólares, (\$1'243,181.11 en el 2.006), habiéndose reducido en \$ 19,941.8 dólares, que es igual a la pérdida con la que se cierra el ejercicio económico del año 2007

A partir de mayo del 2007 la compañía comenzó a recibir ingresos por concepto de arrendamiento de los locales adquiridos en ese año, esta cifra alcanzó la suma de \$100.000,00 dólares (\$0 en el año 2.006).

Al haber facturado servicios por arrendamiento no se registraron costos de ventas por este concepto.

La compañía durante el ejercicio 2007 generó "gastos operacionales" por \$27.615,00 (\$5.339.48 dólares en el 2.006), en cuya cifra incluye los gastos incurridos por impuestos de plusvalía pagados al Municipio por la compra del inmueble indicado anteriormente por \$ 18.705,64.

En la cuenta de "otros egresos no operacionales" la cifra alcanzó la suma de \$85.507,94, cuenta en la que se registraron las cuotas por la operación de leasing que se encuentra vigente correspondiente al local arrendado a "Autosierra" para la marca Hyundai.

Finalmente, la pérdida contable del año 2007 es de \$ 13.122,94 dólares (\$ 5.554,95 en el año 2.006)

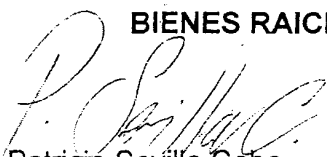
En vista de lo expuesto, y para cumplir con lo que establece la Superintendencia de Compañías, nos permitimos informales lo siguiente:

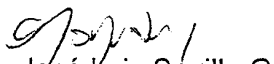
- 1.- Se dio cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas.
- 2.- No se registraron hechos extraordinarios en lo administrativo y legal.
- 3.- La compañía generó pérdida para este año por \$ 13.122,94, misma que deberá ser amortizada de acuerdo a lo que dispone la Ley de régimen Tributario.
- 4.- El Directorio sugiere amortizar esta pérdida de acuerdo con lo que autoriza la ley.

Antes de terminar, la administración recomienda a la Junta General de Accionistas aumentar el Capital a \$ 1'500,000.00 dólares (UN MILLON QUINIENTOS MIL DOLARES, es decir en la cifra de \$ 250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES) con el objeto de sanear la empresa, pagando la deuda que tenemos con los dos acreedores: Produbanco y Automotores de la Sierra S.A., lo que procurará tener utilidades por concepto de los arrendamientos a partir del año 2008.

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

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


Patricio Sevilla Cobo
Presidente


José Luis Sevilla G
Gerente General

