

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

Marzo, 2009

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 2008

LA COMPAÑÍA.-

Durante el año 2.008, Bienes Raíces de la Sierra S.A. comenzó a generar una de las actividades para la cual fue conformada, esto es la comercial, a través del arriendo, compra-venta de activos inmobiliarios y manejo del dinero que dejaron en préstamo los accionistas de Automotores de la Sierra S.A., producto de las utilidades generadas el año 2007 por US\$ 534.873,63 dólares.

Los activos e inversiones que maneja la compañía al término del ejercicio fiscal 2008 son:

HIDROTAMBO.-

Inversión por US\$ 1'240.000,00 dólares en el proyecto hidroeléctrico del cual somos uno de sus accionistas. La situación en esta compañía es muy delicada; desgraciadamente la inseguridad jurídica y la falta de decisión política han detenido completamente el proyecto, el cual tiene un avance en la obra civil del 17% aproximadamente, y 64% en la total incluyendo equipos, estando la construcción de la obra civil paralizada y abandonada por falta de cumplimiento del contrato de construcción por parte del Cuerpo de Ingenieros del Ejército desde Julio del 2007, debiendo haberse concluido en su totalidad en el mes de diciembre del mismo año, comenzando a generar energía a partir de Febrero del 2008. Al momento se le cobró al constructor las garantías por fiel cumplimiento de contrato, y se instauró un juicio que se ventila en el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito; juicio, que ha provocado un sin número de bemoles y cuestionamientos por la falta de idoneidad de los árbitros sorteados, que "renunciaron", habiéndose nombrado nuevos, por lo que recién tendremos un fallo a finales del tercer trimestre del 2009.

Hay que destacar que los equipos (turbinas) se encuentran en el país desde el mes de julio del año 2007, indicándoles que no se procedió a la contratación de los créditos por los factores antes expuestos; a la vez que se sigue peleando, discutiendo y negociando, a fin de encontrar la mejor salida a este inesperado problema, tratando de venderle el proyecto al estado que alguna vez se manifestó interesado, con el propósito de entregar la energía generada a un costo bajo a la provincia de Bolívar en donde se encuentra situado.

Es importante destacar que la arremetida política a la que ha sido sujeto el proyecto esta parada, sin embargo entendemos que apenas se reinicien los trabajos de construcción de la obra civil, habrá nuevamente movimientos de protesta en la zona del proyecto, se activarán los detractores del mismo, así como también los activistas medio ambientales, esto de continuar nosotros en propiedad de la empresa, de ahí la necesidad de traspasarle al estado.

ACTIVOS FIJOS.-

La compañía cuenta al momento con dos activos fijos ubicados ambos en la Avenida Cevallos Norte, el primero de 3.667 metros cuadrados, arrendado a Automotores de la Sierra S.A., donde funciona el negocio de "Comonuevos" (vehículos usados) y parte del ASO Norte, cuyo valor en libros es de USD \$ 1.238,72 dólares por el terreno y USD \$32.908,82 dólares por readecuaciones hechas en las construcciones para que ASSA pueda operar con el negocio comercial de vehículos, recibiendo por concepto de arriendo US\$ 5.000 dólares mensuales, habiéndose fijado a partir de enero del 2009 US\$ 6.000 dólares, lo que significa US\$ 60.000,00 durante el año 2008 y US\$ 72.000,00 para el 2009.

Para este inmueble se pidió la elaboración de un avalúo, el cual nos permita conocer el valor real aproximado, mismo que a julio del 2008 se estimó en US\$ 2'348.414,10, recordándoles que la compra se hizo en US\$ 1'200.000,00, a través del leasing contratado y cancelado en su totalidad por Automotores de la Sierra S.A.

El segundo inmueble corresponde a un predio de 1.959 metros cuadrados, donde actualmente funciona "Central Car" con la marca Hyundai, arrendado a Autos y Servicios de la Sierra – Autosierra S.A., quien paga un canon mensual de US\$ 7.500,00; En este sitio se construyó un edificio nuevo de dos plantas que se incluye en el contrato de arriendo, debiéndoles así mismo indicar que este terreno se compró con leasing inmobiliario hecho por Automotores de la Sierra S.A., quien cedió el contrato aún vigente a Puntosierra en julio del 2007.. El terreno se adquirió por parte de ASSA en US\$ 860.000 dólares, de lo cual ASSA pagó al banco por concepto de cuotas de leasing US\$419.049 dólares, siendo Puntosierra quién deberá cancelar por concepto de las cuotas restantes US\$ 679.201, faltando

por pagar hasta el vencimiento del contrato en septiembre del 2.010 US\$ 422.942.
(Los valores por cuotas de leasing incluye el valor del IVA)

Adicionalmente se debe indicar que el edificio que se construyó en dicho local para operar con la concesión de Hyundai y cuyo costo fue de US\$ 224.880,68, es de propiedad de Puntosierra, pese a que la inversión la realizó en su totalidad Autosierra, para luego mediante un préstamo de Produbanco cancelar en su totalidad al arrendatario el valor mencionado, préstamo que así mismo fue cancelado al Banco con fecha 4 de julio del 2008.

CAJA-BANCOS – CUENTAS POR COBRAR.-

Del dinero prestado por los señores accionistas, producto de las utilidades de Automotores de la Sierra correspondientes al ejercicio económico del 2.007, que fue distribuido e ingresado a la contabilidad de Puntosierra por US\$ 534.873,63, en los meses de abril y agosto del 2008, se ha invertido en calidad de préstamos a las compañías del grupo; también ha servido para cubrir los pasivos de la empresa por concepto del leasing (cuotas extraordinarias) por US\$ 142.661 dólares durante el año 2008. Este dinero tuvo un rendimiento financiero de US\$ 17.565,74 en el 2.008.

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA.-

Activos.- La compañía cuenta con US\$ 1'987,582.17 en activos ,(1'495,212.42 dólares en el 2.007); destacándose, US\$ 1'240,000.00 en la inversión de Hidrotambo; Activo Fijo por US\$ 259.028,21; Préstamos a compañías relacionadas por US\$ 428.533,78 y la diferencia en Otros Activos, que básicamente es Caja-Bancos.

Pasivos.- El total de pasivos es de US\$ 576.301,72 (\$265.154,25 dólares en el 2.007) de lo cual US\$4.899,30 se registra en la cuenta "Acreedores Fiscales" en donde se incluye los valores que en función de la Conciliación Tributaria se debe pagar por concepto del Impuesto a la Renta del año 2008 e impuestos mensuales. En la cuenta "Fondo de Inversión" se registra el valor que fue entregado por los señores accionistas en el año 2008, este valor asciende a US\$534.873,63. Finalmente, en "Otras cuentas por pagar" se registra US\$36.528,79, valor que corresponde al saldo depreciado de la adecuación del local de "Comonuevos", el mismo que inicialmente fuera registrado por Automotores de la Sierra S.A

Patrimonio.- El patrimonio de la empresa es de US\$ 1'411.280,45, (\$1'230,058.17 en el 2.007).

La compañía durante el ejercicio 2008 generó ingresos por US\$ 150.000.00 producto de arriendos, adicionalmente a ingresos recibidos por concepto de intereses cobrados por US\$ 17.382,94. Los gastos operacionales ascienden a US\$ 25.492.81 (\$27.615.00 dólares en el 2.007), gastos por concepto de impuestos fiscales y municipales, inscripciones y gastos legales incurridos en el trámite de aumento de capital, contribución superintendencia de compañías y otros menores.

En la cuenta de "Egresos no operacionales" la cifra alcanzó la suma de US\$193.049,97, en la que se registraron las cuotas por la operación de leasing que se encuentra vigente correspondiente al local arrendado para la marca Hyundai y los intereses pagados al Produbanco por el préstamo que mantenía la compañía a inicios del año.

La Pérdida operativa del período asciende a la suma de US\$50.977,04; generándose vía Conciliación Tributario un Impuesto a la Renta Causado de US\$ 17.800,68 y por pagar de US\$ 4.514,10; cabe indicar que al haberse generado un Impuesto Causado, la compañía amortizó el 100% de las pérdidas acumuladas del año 2005, 2006 y 2007 por US\$ 19.941,83.

Finalmente, la pérdida contable del año 2008 es de \$ 68.777.72 dólares (\$13.122.94 dólares en el año 2.007)

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.- Con fecha 14 de agosto del 2008 y bajo el # 0536 se procedió con el registro mercantil del aumento de capital por US\$250.000, según resolución de la Junta General de Accionistas de marzo del 2008, llegando con este aumento a un capital de US\$ 1'.500,000.00 dólares.
- 4.- Tributariamente para el año 2008, la compañía generó utilidades por US\$ 71.202,73 y una pérdida contable de US\$ 50.977,04; debido a la clasificación de las cuotas del leasing inmobiliario como "gasto no deducible".



Para terminar agradecemos al directorio, 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

