

Atig Auditores
ASESORES CÍA. LTDA.

157538

ALLIOTT
GROUP
A WORLDWIDE NETWORK OF INDEPENDENT FIRMS

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
03 MAYO 2010
OPERADOR 15
QUITO

HERCESA FERROCARRIL S.A.

**AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

El Jardín 168 y Av. 6 de Diciembre Edificio Century Plaza, piso 4 Oficina 9
Telefax: (593-2) 3333 095 / 3333 094 Cel: 099 832263 E-mail: catig@andinanet.net Casilla 17-21-726 Quito - Ecuador

HERCESA FERROCARRIL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balance General Comparativo
- Estado de Resultados Comparativo
- Estado Comparativo de Evolución del Patrimonio
- Estado Comparativo de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Comparativos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE
HERCESA FERROCARRIL:

1. Hemos efectuado una auditoria al Balance General Comparativo adjunto de HERCESA FERROCARRIL S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes Estados Comparativos de Resultados, de Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros comparativos es responsabilidad de la administración de HERCESA FERROCARRIL S.A., Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos Estados Financieros Comparativos con base en la auditoria que efectuamos.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los Estados Financieros están exentos de errores significativos. Una auditoria comprende el examen a base de pruebas selectivas, de evidencias que respaldan las cantidades y las informaciones reveladas en los Estados Financieros. Una auditoria comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoria constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los mencionados Estados Financieros Comparativos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de HERCESA FERROCARRIL S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.
4. El informe de los auditores independientes respecto a los Estados Financieros por el Ejercicio Económico del año 2008, fue realizado por otra firma auditora.

Abril 26, 2010.



Marco Atig Cruz
Representante Legal
ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.
Registro SC – RNAE 422

HERCESA FERROCARRIL S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2009	2008
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, Bancos	4	9.284	2.478
Inversiones Plazo Fijo	5	215.000	-
Cuentas por cobrar		-	199.105
Impuestos	6	28.961	10.091
Total Activo Corriente		<u>253.245</u>	<u>211.674</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Neto	7	1.972.989	1.372.500
TOTAL ACTIVO		<u>2.226.234</u>	<u>1.584.174</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2009	2008
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con los Trabajadores		-	6.945
Garantías por Pagar	8	30.000	30.000
Compañías Relacionadas		-	35.000
Anticipos de Clientes		-	13.000
Proveedores y Otras Ctas por Pagar	9	46.380	1.422
Impuestos	10	2.130	-
Total Pasivo Corriente		<u>78.510</u>	<u>86.367</u>
PATRIMONIO	11	2.147.724	1.497.807
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.226.234</u>	<u>1.584.174</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008

(Expresado en dólares norteamericanos)

	2009	2008
INGRESOS OPERACIONALES	198.225	186.937
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de administración	(192.167)	(144.505)
UTILIDAD EN OPERACIÓN	<u>6.058</u>	<u>42.432</u>
OTROS INGRESOS/OTROS GASTOS		
Ingresos No Operacionales	10.073	3.976
Gastos Financieros	(1.780)	(108)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>14.351</u>	<u>46.300</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL S. A.
 ESTADO COMPARATIVO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Perdidas Acumuladas	Utilidad Presente Ejercicio	TOTAL
Saldo al comienzo del año 2008	800	1.531.698	-	-	(79.309)	-	1.453.189
Aumento de Capital	1.525.000	(1.525.000)	-	-	-	-	-
Aporte de Socios	-	13.300	-	-	-	-	13.300
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	31.318	-	31.318
Saldo Final del año 2008	1.525.800	19.998	-	-	(47.991)	-	1.497.807
Movimientos realizados en el año	-	(19.998)	3.132	-	(31.318)	-	(48.184)
Valuación Edificio	-	-	-	683.750	-	-	683.750
Utilidad Ejercicio 2009	-	-	-	-	-	14.351	14.351
Saldo al final del año 2009	1.525.800	-	3.132	683.750	(79.309)	14.351	2.147.724

Ver notas a los estados financieros consolidados

HERCESA FERROCARRIL S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en US dólares)

	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
RECIBIDO DE CLIENTES	397.330	168.954
PAGADO A PROVEEDORES	(3.042)	(45.307)
PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES	(6.944)	-
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	-	(13.507)
OTROS INGRESOS	-	3.976
PAGADO POR OTROS GASTOS	<u>(3.111)</u>	<u>(108)</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	384.233	114.008
POR GASTOS FINANCIEROS	-	-
POR OBLIGACIONES FISCALES	(16.739)	-
POR VARIOS	<u>8.293</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	375.787	114.008
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	(789.5469)	-
PRESTAMOS ENTREGADOS A RELACIONADAS	-	(181.000)
INCREMENTO EN INVERSIONES	<u>(215.000)</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.004.546)	(181.000)
FLUJOS DE CAMBIO DEL PATRIMONIO:		
DISMINUCIÓN EN RESERVAS	666.883	-
INCREMENTO EN RESULTADOS	(31.318)	-
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	<u>-</u>	<u>13.300</u>
EFFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	635.565	13.300
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	6.806	(53.692)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO:	2.478	56.170
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:	<u>9.284</u>	<u>2.478</u>

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Hercesa y Grupo inmobiliario Ferrocarril S.A. son de las principales promotoras españolas que han unido su experiencia, capacidad de gestión y solvencia financiera para desarrollar grandes proyectos en America y en Europa.

Para ello cuentan con un equipo de profesionales de amplia experiencia en urbanismo, arquitectura y marketing inmobiliario que crean un complemento perfecto para la ejecución de magnos proyectos.

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Base de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico. La Compañía utiliza el método de fecha de negociación para el registro de sus inventarios.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD\$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos y administradoras de fondos, con vencimientos originales de tres meses o menos.

c) Propiedad de Inversión

La propiedad para inversión corresponde al edificio mantenido para generar un ingreso por arriendo. La propiedad de inversión es medida bajo el método de costo histórico, incluyendo costos de la transacción.

El valor libro incluye el costo de reemplazar parte de las propiedades de inversión existente en el momento que ese costo es incurrido y si se cumplen los criterios de reconocimiento; y excluye los costos de mantención diaria de una propiedad de inversión.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al valor justo, que refleja las condiciones de mercado a la fecha del balance general. Las utilidades o pérdidas que surgen de cambios en los valores justos de propiedades de inversión son incluidas en el estado de resultados en el ejercicio en el cual surgen.

Se realizan transferencias a propiedades de inversión solamente cuando existe un cambio de uso evidenciado por el fin de la ocupación por parte de los dueños, e comienzo de un leasing operacional a otra parte o el término de la construcción o el desarrollo. Las transferencias desde propiedades de inversión se realizan cuando y solo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación del propietario o el comienzo de desarrollo.

Las tasas de depreciación anual de estos activos, es el siguiente:

	ACTIVO	TASA
Edificios		5%

Para los años 2009 y 2008, la vida útil y el método de depreciación utilizado por la compañía corresponden a los establecidos por los organismos de control en el Ecuador.

d) Reconocimiento de los Ingresos

Los ingresos por arriendos del inmueble se reconocen sobre base devengada y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos. No se reconocen ingresos si existen incertidumbres significativas en relación a la cobranza, los costos asociados o continúa en involucramiento administrativo en los mismos.

e) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales, de ventas y de administración, así como en la adquisición y utilización de suministros y materiales.

f) Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta de acuerdo con la ley Ecuatoriana se carga a los resultados del año por el método del Impuesto a la Renta

g) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

h) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los balances de situación. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

NOTA 3. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

Con fecha 4 de Septiembre de 2006, mediante decreto R.O. No. 348 se publicó la resolución No. 06.Q:ICI.004, que resuelve en su artículo 2, disponer de las normas internacionales de información financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros a partir del 1 de Enero de 2009.

Con fecha 20 de noviembre de 2008, se emitió la resolución No.08.G.DSC-010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos indicados en el registro oficial antes mencionado, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2010, en las Compañías y en los entes sujetos y regulados por la ley de mercado de valores; así como en todas las compañías que ejercen de actividades de auditoría externa.
2. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011, en las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD\$ 4'000.000 al 31 de diciembre de 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012, en las demás compañías no consideradas en los grupos dos grupos anteriores.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

A la fecha del balance existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2009, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 4. CAJA BANCOS.

El detalle de las cuentas Caja, Bancos al 31 de diciembre, es como sigue:

	2009	2008
Caja chica administracion	100	100
Efectivo en bancos	9.184	2.378
Total	<u>9.284</u>	<u>2.478</u>

NOTA 5. INVERSIONES PLAZO FIJO.

El detalle de la Cuenta por Cobrar Clientes es como sigue:

	2009	2008
Inversion Plazo Fijo	215.000	-
Total	<u>215.000</u>	<u>-</u>

NOTA 6. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2009	2008
Retencion Fte. Imp. Rta.	5.470	-
Imp. Valor Agregado	430	5.678
Refenc. Fte. Imp. Renta	4.268	-
Retenc. Fte. Imp. Renta	17.390	-
Retencion Fte. IVA	1.402	57
Total	<u>28.960</u>	<u>5.735</u>

NOTA 7. ACTIVO FIJO

El detalle de la cuenta Activo Fijo es como sigue:

	2009	2008
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terreno	128.683	-
FIJO DEPRECIABLE		
Edificios	2.160.862	1.500.000
Total Activo Fijo	<u>2.289.545</u>	<u>1.500.000</u>
(-)Depreciacion acumulada Fijo Depreciable	<u>(316.556)</u>	<u>(127.500)</u>
Saldo neto	<u>1.972.989</u>	<u>1.372.500</u>

NOTA 8. GARANTIAS POR PAGAR

El movimiento de Garantías por Pagar es el Siguiente:

	2009	2008
DTH Ecuador Cia. Ltda.	30.000	30.000
TOTAL	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

NOTA 9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de la cuenta Proveedores y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	2009	2008
Otras Cuentas por Pagar	5	-
Proveedores	46.375	1.422
Total	<u>46.380</u>	<u>1.422</u>

NOTA 10. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2009	2008
Imp. Valor Agregado	2.080	-
Retenciones Impuesto a la Renta	50	-
Total	<u>2.130</u>	<u>-</u>

NOTA 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 esta constituido por 1.525.800 acciones ordinarias, suscritas y en circulacion de valor nominal de USD\$1,00 (un dólar) cada una.

Aportes para Futura Capitalización.- Corresponde a los aportes de los accionistas para futuros aumentos de capital.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva por Valuación.- Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado del terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario, según Resolución No.00.Q.ICI.013 del 20 de Agosto de 2000.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere.

Pérdidas Acumuladas.- La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta en el Ecuador permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 26 de abril de 2010 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

ATIG AUDITORES ASESORES CÍA LTDA.
