

Atig Auditores

ASESORES CÍA. LTDA.

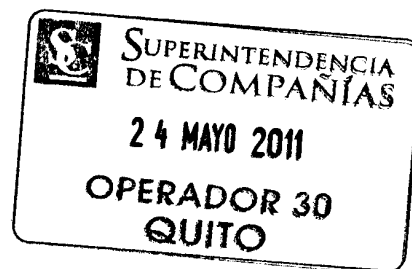
ALLIOTT
GROUP

A WORLDWIDE NETWORK OF INDEPENDENT FIRMS

HERCESA FERROCARRIL S.A.

**AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

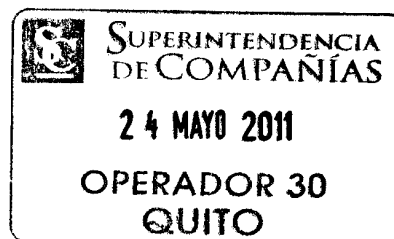
El Jardín 168 y Av. 6 de Diciembre Edificio Century Plaza, piso 4 Oficina 9
Telefax: (593-2) 3333 095 / 3333 094 Cel: 099 832263 E-mail: catig@andinanet.net Casilla 17-21-726 Quito - Ecuador

HERCESA FERROCARRIL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

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



Atig Auditores

ASESORES CÍA. LTDA.

ALLIOTT

GROUP

A WORLDWIDE NETWORK OF INDEPENDENT FIRMS

Énfasis

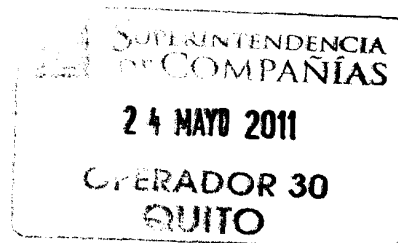
5. Tal como se menciona en la Nota 3, mediante resolución No. 06.Q.IC1.004, que resuelve en su artículo 2, disponer de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma establecido; y la resolución No.SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La compañía prepara sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).
6. Mediante resoluciones No.06.Q.IC1.003 del 21 de Agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de Julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010, se emite por separado.

Marzo 3, 2011.


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



Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

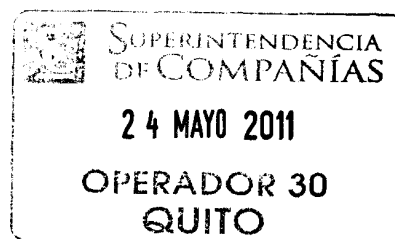
El Jardín 168 y Av. 6 de Diciembre Edificio Century Plaza, piso 4 Oficina 9
Telefax: (593-2) 3333 095 / 3333 094 Cel: 099 832263 E-mail: catig@andinanet.net Casilla 17-21-726 Quito - Ecuador

HERCESA FERROCARRIL S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2010	2009
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, Bancos	4	13.713	9.284
Inversiones Plazo Fijo		-	215.000
Cuentas por cobrar	5	332.040	-
Impuestos	6	39.545	28.961
Total Activo Corriente		385.298	253.245
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Neto	7	1.864.946	1.972.989
TOTAL ACTIVO		2.250.244	2.226.234

Ver notas a los estados financieros comparativos

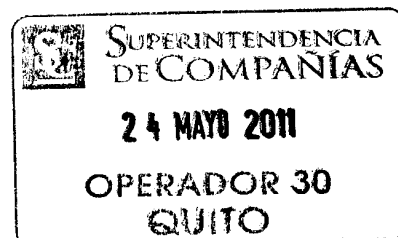


HERCESA FERROCARRIL S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2010	2009
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con los Trabajadores		-	-
Garantías por Pagar	8	30.000	30.000
Dividendos por Pagar (Accionistas)		10.439	-
Anticipos de Clientes		-	-
Proveedores y Otras Ctas por Pagar	9	50.779	46.380
Impuestos	10	2.159	2.130
Total Pasivo Corriente		<u>93.377</u>	<u>78.510</u>
PATRIMONIO	11	2.156.867	2.147.724
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.250.244</u>	<u>2.226.234</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

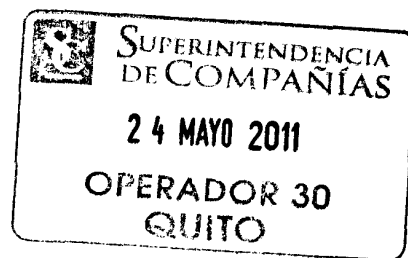


HERCESA FERROCARRIL S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

(Expresado en dólares norteamericanos)

	2010	2009
INGRESOS OPERACIONALES	202.047	198.225
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de administración	(183.624)	(192.167)
UTILIDAD EN OPERACIÓN	<u>18.423</u>	<u>6.058</u>
OTROS INGRESOS (OTROS GASTOS)		
Ingresos No Operacionales	5.509	10.073
Gastos Financieros	(1.598)	(1.780)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>22.334</u>	<u>14.351</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

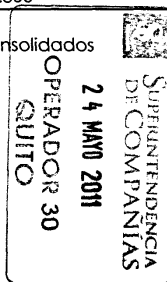


HERCESA FERROCARRIL S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

(Expresado en dólares norteamericanos)

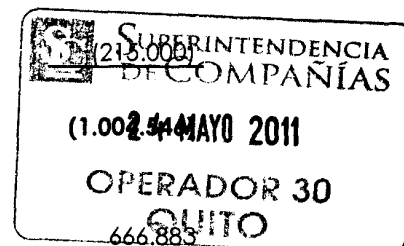
	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Valuación	Pérdidas Acumuladas	Utilidad Presente Ejercicio	TOTAL
Saldo inicial del año 2009	1.525.800	19.998	-	-	-	(47.991)	-	1.497.807
Movimientos realizados en el año	-	(19.998)	3.132	-	-	(31.318)	-	(48.184)
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
Movimientos realizados en el año	-	-	1.160	-	-	-	(14.351)	(13.191)
Utilidad Ejercicio 2010	-	-	-	-	-	-	22.334	22.334
Saldo al final del año 2010	1.525.800	-	4.292	-	683.750	(79.309)	22.334	2.156.867

Ver notas a los estados financieros consolidados



HERCESA FERROCARRIL S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresado en US dólares)

	2010	2009
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
RECIBIDO DE CLIENTES	202.047	397.330
PAGADO A PROVEEDORES	4.399	(3.042)
PAGO HONORARIOS PROFESIONALES	(8.186)	(6.944)
GASTOS DE GESTION	(45.000)	-
OTROS INGRESOS	5.509	-
PAGADO POR OTROS GASTOS	<u>93.733</u>	<u>(3.111)</u>
 EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	 252.502	 384.233
 POR GASTOS FINANCIEROS	 (1.173)	 -
POR OBLIGACIONES FISCALES	(10.557)	(16.739)
POR VARIOS	<u>(426)</u>	<u>8.293</u>
 EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	 240.347	 375.787
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	(108.143)	(789.546)
PRESTAMOS ENTREGADOS A RELACIONADAS	(332.040)	
INCREMENTO EN INVERSIONES	<u>215.000</u>	<u>(215.000)</u>
 EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	 (225.183)	 (1.002.544)
 FLUJOS DE CAMBIO DEL PATRIMONIO:		
DISMINUCIÓN EN RESERVAS	1.160	666.883
INCREMENTO EN RESULTADOS	(22.334)	(31.318)
PAGO DIVIDENDOS	<u>10.439</u>	<u>-</u>
 EFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	 (10.735)	 635.565
 AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	 4.429	 6.806
 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO:	 9.284	 2.478
 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:	 <u>13.713</u>	 <u>9.284</u>



Ver notas a los estados financieros consolidados

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

HERCESA FERROCARRIL S.A., 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

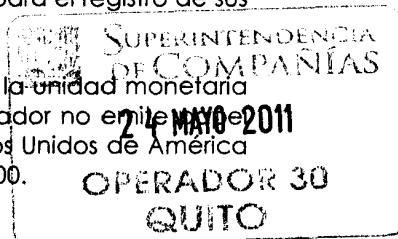
Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación 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 moneda propia 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 en libros 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 2010 y 2009, 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

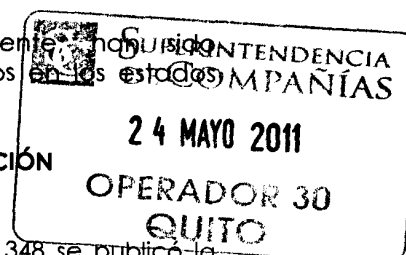
El impuesto a la Renta de acuerdo con la ley Ecuatoriana se carga a los resultados del año por el método del Impuesto a la Renta

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.

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.

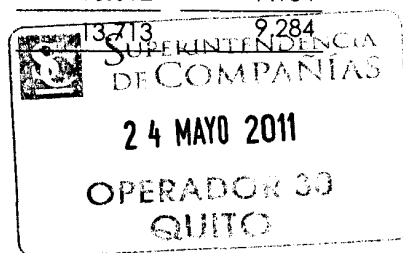
La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

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 2010, 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:

	2010	2009
Caja chica administracion	101	100
Efectivo en bancos	13.612	9.184
Total	13.713	9.284



NOTA 5. CUENTAS POR COBRA RELACIONADAS.

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

	2010	2009
Ferroinmobiliaria S,A (1)	332.040	-
Total	332.040	-

- (1) Corresponde a una Línea de Crédito otorgada a HERCESA S.A., con fecha 22 de octubre de 2010, de hasta US \$ 500.000,00 a 24 meses plazos al 5% de interés anual

NOTA 6. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2010	2009
Retencion Fte. Imp. Rta.	5.470	5.470
Imp. Valor Agregado	1.112	430
Retenc. Fte. Imp. Renta	707	4.268
Retenc. Fte. Imp. Renta	14.639	17.390
Retencion Fte. IVA	16.166	1.402
Retencion Fte. IVA (2010)	1.451	-
Total	<u>39.545</u>	<u>28.960</u>

NOTA 7. ACTIVO FIJO

El detalle de la cuenta Activo Fijo es como sigue:

	2010	2009
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terreno	128.683	128.683
FIJO DEPRECIABLE		
Edificios	2.160.862	2.160.862
Total Activo Fijo	<u>2.289.545</u>	<u>2.289.545</u>
(-)Depreciacion acumulada Fijo Depreciable	<u>(424.599)</u>	<u>(316.556)</u>
Saldo neto	<u>1.864.946</u>	<u>1.972.989</u>

NOTA 8. GARANTIAS POR PAGAR

El movimiento de Garantías por Pagar es el Siguiete:

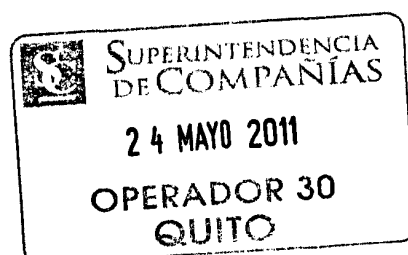
	2010	2009
DTH Ecuador Cia. Ltda. (1)	30.000	30.000
TOTAL	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

(1) Corresponde a la Garantía entregada por la empresa DIREC TV ECUADOR CIA. LTDA., por el arriendo del Edificio

NOTA 9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2010	2009
Otras Cuentas por Pagar	-	5
Proveedores	50.779	46.375
Total	<u>50.779</u>	<u>46.380</u>



NOTA 10. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2010	2009
Imp. Valor Agregado	2.090	2.080
Retenciones Impuesto a la Renta	67	50
Total	<u>2.159</u>	<u>2.130</u>

NOTA 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009 esta constituido por 1.525.800 acciones ordinarias, suscritas y en circulacion de valor nominal de USD\$1,00 (un dólar) cada una.

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 perdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la perdida, 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 2010 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 3 de febrero de 2011 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.

