

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

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 INMOBILIARIA S.A.:

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos efectuado una auditoría al balance general comparativo adjunto de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los correspondientes estados comparativos de resultados, 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 INMOBILIARIA S.A., Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros comparativos con base en la auditoría que efectuamos.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La preparación de dichos Estados Financieros comparativos es responsabilidad de la administración de la Compañía HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de los Estados Financieros con base a nuestras auditorías. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. 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 auditoría comprende el examen a base de pruebas selectivas, de evidencias que respaldan las cantidades y las informaciones reveladas en los Estados Financieros. Una auditoría 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 auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los mencionados Estados Financieros comparativos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de HECESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, los resultados de sus operaciones, la Evolución del Patrimonio y los Flujos de Caja por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

Atig Auditores

ASESORES CÍA. LTDA.

ALLIOTT
GROUP

A WORLDWIDE NETWORK OF INDEPENDENT FIRMS

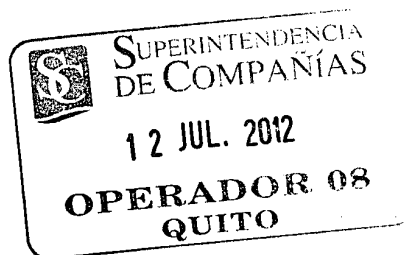
5. Tal como se menciona en la Nota 3, mediante resolución No. 06.Q.ICI.004, que resuelve en su artículo 2, disponer de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías 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.ICI.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; HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., aplicará las NIIF's, a partir del 1 de enero de 2012, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, siendo el año de transición el 2011.

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 2011, se emite por separado.

Febrero 3, 2012.


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.: 099832263 E-mail: catig@andinanet.net Casilla 17-21-726 Quito - Ecuador

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2011	2010
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, Bancos	4	452.949	13.713
Cuentas por cobrar	5	-	332.040
Anticipo a Proveedores		950	-
Impuestos	6	51.166	39.545
Total Activo Corriente		<u>505.065</u>	<u>385.298</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Neto	7	1.756.903	1.864.946
TOTAL ACTIVO		<u>2.261.968</u>	<u>2.250.244</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2011	2010
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Garantías por Pagar	8	30.000	30.000
Dividendos por Pagar (Accionistas)		-	10.439
Proveedores y Otras Ctas por Pagar	9	5.492	50.779
Impuestos	10	2.249	2.159
Total Pasivo Corriente		<u>37.741</u>	<u>93.377</u>
PATRIMONIO	11	2.224.227	2.156.867
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.261.968</u>	<u>2.250.244</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010
(Expresado en dólares norteamericanos)

	2011	2010
INGRESOS OPERACIONALES	209.722	202.047
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de administración	-141.910	-183.624
UTILIDAD EN OPERACIÓN	<u>67.812</u>	<u>18.423</u>
OTROS INGRESOS (OTROS GASTOS)		
Ingresos No Operacionales	22.399	5.509
Gastos Financieros	-1.805	-1.598
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>88.406</u>	<u>22.334</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y DE 2010

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Pérdidas Acumuladas	Utilidad Presente Ejercicio	TOTAL
Saldo al Inicio del año 2010	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
Movimientos realizados en el año	-	1.288	-		-22.334	-21.046
Utilidad Ejercicio 2011	-	-	-	-	88.406	88.406
Saldo al final del año 2011	1.525.800	5.580	683.750	-79.309	88.406	2.224.227

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO COMPARATIVO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010

(Expresado en US dólares)

	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
RECIBIDO DE CLIENTES	209.723	202.047
PAGADO A PROVEEDORES	-45.287	4.399
PAGO HONORARIOS PROFESIONALES	-10.122	-8.186
GASTOS DE GESTION	0	-45.000
OTROS INGRESOS	22.398	5.509
PAGADO POR OTROS GASTOS	<u>65.051</u>	<u>93.733</u>
 EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	 241.763	 252.502
 POR GASTOS FINANCIEROS	 -1.805	 -1.173
POR OBLIGACIONES FISCALES	-11.530	-10.557
POR VARIOS	<u>-243</u>	<u>-426</u>
 EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	 228.185	 240.346
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	-108.143	-108.143
PRESTAMOS ENTREGADOS A RELACIONADAS	331.090	-332.040
INCREMENTO EN INVERSIONES	<u>0</u>	<u>215.000</u>
 EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	 222.947	 -225.183
 FLUJOS DE CAMBIO DEL PATRIMONIO:		
DISMINUCIÓN EN RESERVAS	0	1.160
INCREMENTO EN RESULTADOS	-22.334	-22.334
PAGO DIVIDENDOS	<u>10.439</u>	<u>10.439</u>
 EFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	 -11.895	 -10.735
 AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	 439.237	 4.428
 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO:	 13.712	 9.284
 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:	 <u>452.949</u>	 <u>13.712</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresadas en dólares norteamericanos)

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 2011 y 2010, 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 2010.

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.

NOTA 4. CAJA BANCOS.

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

	2011	2010
Caja chica administracion	100	101
Efectivo en bancos	452.849	13.612
Total	452.949	13.713

NOTA 5. CUENTAS POR COBRA RELACIONADAS.

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

	2011	2010
Ferroinmobiliaria S.A.	-	332.040
Total	-	332.040

NOTA 6. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2011	2010
Retencion Fte. Imp. Rta.	5.470	5.470
Imp. Valor Agregado	444	1.112
Retenc. Fte. Imp. Renta	707	707
Retenc. Fte. Imp. Renta	14.369	14.639
Retencion Fte. Imp. Renta	28.655	16.166
Retencion Fte. IVA (2011)	1.521	1.451
Total	<u>51.166</u>	<u>39.545</u>

NOTA 7. ACTIVO FIJO

El detalle de la cuenta Activo Fijo es como sigue:

	2011	2010
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terreno	128.683	128.683
FIJO DEPRECIABLE		
Edificios	<u>2.160.862</u>	<u>2.160.862</u>
Total Activo Fijo	<u>2.289.545</u>	<u>2.289.545</u>
(-)Depreciacion acumulada Fijo Depreciable	<u>(532.642)</u>	<u>(424.599)</u>
Saldo neto	<u>1.756.903</u>	<u>1.864.946</u>

NOTA 8. GARANTIAS POR PAGAR

El movimiento de Garantías por Pagar es el siguiente:

	2011	2010
DTH Ecuador Cia. Ltda. (1)	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
TOTAL	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

(1) Corresponde a la Garantía entregada por la empresa DIRECTV 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:

	2011	2010
Proveedores	<u>5.492</u>	<u>50.779</u>
Total	<u>5.492</u>	<u>50.779</u>

NOTA 10. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2011	2010
Impuesto Valor Agregado (IVA)	2.214	2.090
Retenciones Impuesto a la Renta	35	67
Total	<u>2.249</u>	<u>2.159</u>

NOTA 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 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. ASPECTOS RELEVANTES

En cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante resolución No. SC. ICI.CP.AIFRS.G.11010, del 11 de octubre de 2011, HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., con fecha 28 de octubre del 2011, remite a la Superintendencia de Compañías, el Cronograma de Aplicación de NIIF's; y, con fecha 27 de diciembre de 2011, remite la conciliación patrimonial neta al 01/01/2011, fecha de inicio del periodo de transición, de acuerdo con el artículo segundo de la resolución No. 08.G.DSC.010

NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 3 de febrero de 2012 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.