



HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE
31, 2012 Y 2011

CON INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera clasificado que se adjunta de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y de apertura al 1 de enero de 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 fueron revisados por otros auditores, cuyo informe emitido bajo NEC de fecha febrero de 03 de 2012 expresó una opinión sin salvedades. Las cifras por el año terminado en esa fecha, convertidas a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se incluyen para propósitos comparativos.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). 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 a 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 sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de HERCESA INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, los resultados integrales por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Énfasis

6. La Compañía Hercesa Inmobiliaria S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 adjuntos son los primeros que Hercesa Inmobiliaria S.A. prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa, de acuerdo a la Sección 35. Consecuentemente, las cifras presentadas en este informe al 31 de diciembre de 2011 y al 1 de enero de 2011 difieren de las aprobadas por los accionistas en el mencionado año las cuales fueron preparadas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y cuyo informe fue fechado en enero 26 de 2011.
7. Sin modificar nuestra opinión, según mencionamos en la nota 20, la Compañía tiene planes de enajenar durante el año 2013 el edificio de su propiedad el cual representa el 76% del total de activos y actualmente constituye su única fuente de ingresos por concepto de arrendamientos, adicionalmente los accionistas han decidido reducir el capital de la Compañía a US\$500,000. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y los pasivos que podrían resultar de esta incertidumbre.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

8. 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 2012, se emite por separado.



Mayo 03, 2013
RNAE No. 193



Román Pineda - Socio

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Activos:				
Activos corrientes:				
Efectivo	4	187,950	452,949	13,713
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	950	950	-
Cuentas por cobrar relacionadas	6	361,988	-	332,040
Activos por impuestos corrientes	7	46,651	35,195	39,545
		597,539	489,094	385,298
Activos no corrientes:				
Propiedad, planta y equipo	8	1,911,412	1,937,455	1,963,498
		1,911,412	1,937,455	1,963,498
Total activos		2,508,951	2,426,549	2,348,796
Pasivos:				
Pasivos corrientes:				
Cuentas y documentos por pagar	9	-	5,492	50,779
Garantías por pagar		30,000	30,000	30,000
Impuestos por pagar	10	862	2,249	2,159
Dividendos por pagar		-	-	10,439
Impuesto diferidos	11	108,484	94,555	78,986
		139,346	132,296	172,363
Total pasivos		139,346	132,296	172,363
Patrimonio:				
Capital social	13	1,525,800	1,525,800	1,525,800
Reservas				
Reserva legal	14	5,580	5,580	4,292
Resultados acumulados				
Resultados acumulados por aplicación de NIIF's por primera vez	16	811,359	811,359	811,359
Pérdidas acumuladas	15	26,866	(48,486)	(165,018)
		2,369,605	2,294,253	2,176,433
Total pasivos y patrimonio		2,508,951	2,426,549	2,348,796



 Ing. Eduardo Crespo Correa
 Apoderado Especial



 Dra. Paulina Calvache
 Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos de actividades ordinarias		231,037	209,723
Otros ingresos		448	22,398
	17	<u>231,485</u>	<u>232,121</u>
Gastos operacionales			
Gastos por depreciación y amortización	18	26,043	26,043
Honorarios profesionales	18	7,963	10,121
Impuestos y contribuciones	18	29,860	19,468
Total gastos operacionales		<u>63,866</u>	<u>55,632</u>
Otros gastos			
Otros gastos	19	6,915	4,278
gastos financieros	19	14	1,805
Total otros gastos		<u>6,929</u>	<u>6,083</u>
Ganancia antes de impuesto a la renta		<u>160,690</u>	<u>170,406</u>
Impuestos a la renta	12	21,075	15,971
Impuestos diferidos		13,929	15,569
Resultado del periodo		<u>125,686</u>	<u>138,866</u>



 Ing. Eduardo Crespo Correa
 Apoderado Especial



 Dra. Paulina Calvache
 Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresados en dólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados por primera aplicación NIIF	Resultados acumulados	Patrimonio neto total
Saldo inicial al 01 de enero 2011	1,525,800	4,292	811,359	(165,018)	2,176,433
Apropiación reserva legal	-	1,288	-	(1,288)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(21,046)	(21,046)
Resultado del período	-	-	-	138,866	138,866
Resultado integral total del ejercicio al 31 de diciembre 2011 (Reformulado)	1,525,800	5,580	811,359	(48,486)	2,294,253
Dividendos pagados	-	-	-	(50,334)	(50,334)
Resultado del período	-	-	-	125,686	125,686
Resultado integral total del ejercicio al 31 de diciembre 2012	1,525,800	5,580	811,359	26,866	2,369,605


 Ing. Edgardo Crespo Correa
 Apoderado Especial

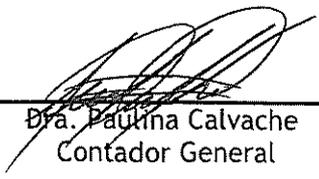

 Dra. Paulina Calvache
 Contador General

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31,2012	Diciembre 31,2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	231,485	563,211
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(56,158)	(80,875)
Impuesto a la Renta	(21,075)	(15,971)
Intereses pagados	(14)	(1,805)
Otros gastos	(6,915)	(4,278)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	147,323	460,282
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Aumento en cuentas por cobrar relacionadas	(361,988)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(361,988)	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(50,334)	(21,046)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(50,334)	(21,046)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(264,999)	439,236
Efectivo al inicio del año	452,949	13,713
Efectivo al final del año	187,950	452,949



 Ing. Eduardo Crespo Correa
 Apoderado Especial



 Dra. Paulina Calvache
 Contador General

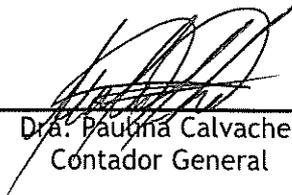
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO
NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31,2012	Diciembre 31,2011
Utilidad neta	125,686	138,866
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	26,043	26,043
Liberación de impuestos diferidos	13,929	15,569
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	(950)
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	-	332,040
Activos por impuestos corrientes	(11,456)	4,350
Cuentas y documentos por pagar	(5,492)	(45,287)
Otros pasivos corrientes	(1,387)	(10,349)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	147,323	460,282



 Ing. Eduardo Crespo Correa
 Apoderado Especial



 Dra. Paulina Calvache
 Contador General

Notas	Descripción	Páginas
1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA.	8
2.	BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES	9
2.1.	Declaración explícita y sin reservas de la Gerencia sobre la conversión por primera vez.	9
2.2.	Período contable.	9
2.3.	Bases de preparación de los Estados Financieros.	10
2.4.	Moneda funcional y de presentación.	10
2.5.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	10
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo.	10
2.7.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.	10
2.8.	Acreedores comerciales.	11
2.9.	Activos por impuestos corrientes.	11
2.10.	Propiedades, planta y equipos.	11
2.11.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	13
2.12.	Deterioro de valor de activos no financieros.	13
2.13.	Impuesto a las ganancias.	14
2.14.	Capital suscrito.	15
2.15.	Reconocimiento de ingresos.	15
2.16.	Política de gestión de riesgos.	15
3.	TRANSICIÓN A LAS NIIF PYMES.	16
3.1.	Aplicación de NIIF Pymes.	16
3.2.	Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC	16
3.2.1.	Ajustes al 1 de enero del 2011.	17
3.2.2.	Ajuste al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.	17
3.2.3.	Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero 2011 y al 31 diciembre 2011.	18
3.2.4.	Conciliación de resultados al 31 diciembre 2011.	18
3.2.5.	Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 de enero 2011.	19
3.2.6.	Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre 2011.	20
3.2.7.	Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre 2011.	21
3.2.8.	Conciliación del Flujo de Efectivo Directo al 31 de diciembre del 2011.	22
4.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	23
5.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	24
6.	CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.	24
7.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	24
8.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	25
9.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	25
10.	IMPUESTOS POR PAGAR.	25
11.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	26
12.	IMPUESTO A LA RENTA.	27
13.	CAPITAL SOCIAL.	28
14.	RESERVA LEGAL.	29
15.	PÉRDIDAS ACUMULADAS.	29
16.	RESULTADOS ACUMULADOS.	29
17.	INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS.	29
18.	GASTOS OPERACIONALES.	30
19.	OTROS GASTOS E INGRESOS.	30

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Índice

Notas	Descripción	Páginas
20.	PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA.	30
21.	SANCIONES.	31
22.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	31
23.	EVENTOS SUBSECUENTES.	32

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. cuyos accionistas son Inmobiliaria Ferrocarril y Hercesa Inmobiliara S.A, empresas españolas que tienen el 50% de participación accionaria cada una, se constituyó bajo la denominación WIRELESS FUNDING S.A., en Quito el 20 de Septiembre del 2006 y se inscribió en el registro mercantil el 3 de abril del 2007; se realizó el cambio de denominación, modificación del objeto social y reforma de los estatutos de la Compañía WIRELESS FUNDING S.A., a HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A el 3 de septiembre del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de octubre del 2007, con una duración de 100 años.

- **Nombre de la Compañía:**
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
- **RUC de la Compañía:**
1792078067001
- **Dirección:**
Av. Simón Bolívar km 4 ½ y Av. Leonidas Dubles
- **Forma legal de la Compañía:**
Sociedad Anónima
- **País de incorporación:**
Ecuador
- **Actividades empresariales:**
 - Actividad mercantil, como comisionista, intermediaria, mandatario, agente y representante de personas naturales y jurídicas.
 - Compra venta, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles.
 - Confección programación y desarrollo de toda clase de estudios y proyectos de ingeniería y arquitectura y prospección.
 - Promoción y venta de bienes y productos inmobiliarios de todo tipo en áreas rurales y urbanas.
 - Gerencia de proyectos de administración de bienes inmuebles.

Las prácticas del Gobierno Corporativo de la Compañía se rigen por lo dispuesto en el Régimen de Compañías.

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no tiene empleados y su única actividad económica es el arriendo de un edificio ubicado en la Av. Shyris al norte de la ciudad de Quito.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Están presentados en dólares norteamericanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.1. Declaración explícita y sin reservas de la Gerencia sobre la conversión por primera vez.

Los Estados financieros de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, fueron preparados conforme a lo establecido en la Norma Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES).

En relación al período de transición, los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES al 31 de diciembre del 2011 y los estados financieros de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados por la Administración de la Compañía para su utilización exclusiva en sujeción al proceso de conversión de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados y presentados conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, los cuales fueron considerados como principios de contabilidad previos de acuerdo a lo establecido con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.2. Período contable.

Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 01 de enero de 2011, los cuales incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2011, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.

Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados de un año al 31 de diciembre de 2012 y 2011; corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2011.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos en los períodos de un año terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2012; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos en los períodos de un año terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

2.3. Bases de preparación de los Estados Financieros.

Los Estados Financieros de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y efectivo equivalente reconocido en los Estados Financieros comprende los saldos bancarios, depósitos a plazo, inversiones y otras inversiones cuya principal característica es su liquidez con vencimiento de tres meses o menos. Estas partidas se registran a costo histórico más intereses devengados.

2.7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las ventas se realizan en condición de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada período sobre el que se informa los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si lo fueran se reconocería la correspondiente pérdida por deterioro del valor en los resultados.

2.8. Acreedores comerciales.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales se registran en Dólares Americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.9. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario (renta) y retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y ente de control, las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10. Propiedades, planta y equipos.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el "Modelo del Costo".

El costo de los elementos de las propiedades, planta y equipo comprenden:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	45 años	299.491

El único bien que posee la Compañía por decisión de la Dirección está destinado para la venta en el año 2013.

Además cualquier incremento en la revaluación de terrenos o edificios se acumula en el patrimonio en la cuenta llamada: reserva por revaluación.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.11. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, a la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

2.12. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.13. Impuesto a las ganancias.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2012 y 2011 ascienden a 23% y 24% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2012; 23% para el año 2011 y 24% para el año 2010.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.14. Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.15. Reconocimiento de ingresos.

El ingreso de actividades ordinarias por arriendo de inmuebles se realiza al emitirse la factura por este servicio en los primeros 5 días de cada mes.

2.16. Política de gestión de riesgos.

La Compañía está expuesta a determinados riesgos que gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes.

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financiero y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesarios para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos

- **Políticas de calidad.**

Para garantizar la calidad de nuestros servicios la Compañía cuenta con un Sistema de Control Interno, cumpliendo con los estándares de ética y normas de general aceptación.

- **Política jurídica.**

En relación con los conflictos que pudieran surgir en las relaciones con la actividad de la Compañía, con los diversos agentes del mercado laboral y tributario, es práctica habitual mantener una línea de soluciones a los conflictos por medio de la mediación. No obstante y para prevenir riesgos por esos motivos, la Compañía cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- **Política de seguros.**

La Compañía mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran aseguradas las oficinas, líneas de producción, inventarios y vehículos.

3. TRANSICIÓN A LAS NIIF PYMES.

3.1. Aplicación de NIIF Pymes.

- **Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF.**

La Compañía HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

- **Bases de la transición a las NIIF Pymes.**

El juego completo de estados financieros de la Compañía HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes. La Compañía HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. aplicó la NIIF Pymes - Sección 35 "Transición a las NIIF para Pymes" al preparar sus estados financieros en esa fecha.

3.2. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en la Compañía:

- 3.2.1. Ajustes al 01 de enero de 2011
- 3.2.2. Ajustes al 31 de diciembre de 2011.
- 3.2.3. Conciliación del Patrimonio neto al 1 enero 2011 y 31 de diciembre 2011.
- 3.2.4. Conciliación de Resultados al 31 de diciembre de 2011.
- 3.2.5. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero 2011.
- 3.2.6. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre 2011.
- 3.2.7. Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre 2011.
- 3.2.8. Conciliación del Flujo de Efectivo al 31 de diciembre del 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.2.1. Ajustes al 1 de enero del 2011.

- Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).

La conciliación presentada a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF Pymes en HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

3.2.2. Ajuste al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.

- (1) Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011, la Compañía decidió medir sus activos fijos por su valor razonable ("Costo Atribuido") considerando lo que indica la NIIF Pymes Sección 35, mediante tasación de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador cuyo efecto asciende a (230,556) para los dos años.
- (2) Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011, la Compañía reversó el importe de la depreciación acumulada de sus activos fijos por 411,108 y 329,108 respectivamente.
- (3) Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía registró el impuesto a la renta por pagar generado en este año (15,971).
- (4) Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011 corresponde al impuesto diferido por pagar generados por los ajustes y diferencias temporarias relacionados con activos fijos por 94,555 y 78,986 respectivamente.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.2.3. Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero 2011 y al 31 diciembre 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NEC-NIIF (Expresada en dólares)

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio neto según Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC	2,224,227	2,156,867
Reavalúo actual Edificio Costo	(1) (230,556)	(230,556)
Corrección de la depreciación	(2) 411,108	329,108
Ajuste registro impuesto a la renta	(3) (15,971)	-
Impuestos diferidos	(4) (94,555)	(78,986)
Patrimonio neto según NIIF	<u>2,294,253</u>	<u>2,176,433</u>

3.2.4. Conciliación de resultados al 31 diciembre 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. CONCILIACIÓN DE LOS RESULTADOS NEC-NIIF (Expresada en dólares)

	Diciembre 31, 2011
Resultado neto según Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC	88,406
Corrección de la depreciación	82,000
Ajuste registro impuesto a la renta	(15,971)
Impuestos diferidos	(15,569)
Resultado Neto según NIIF	<u>138,866</u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.2.5. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 de enero 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO (Expresado en dólares)

	Saldos NEC 01-Ene-11	Efecto de la transición a las NIIF	Saldo NIIF 01-Ene-11
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	13,713	-	13,713
Activos financieros			
Anticipo proveedores	-	-	-
Cuentas por cobrar relacionadas	332,040	-	332,040
Activos por impuestos corrientes	39,545	-	39,545
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	1,864,946	98,552	1,963,498
Total activos	2,250,244	98,552	2,348,796
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	50,779	-	50,779
Garantías por pagar	30,000	-	30,000
Impuestos por pagar	2,159	-	2,159
Dividendos por pagar	10,439	-	10,439
Impuesto diferidos	-	78,986	78,986
Total pasivos corrientes	93,377	78,986	172,363
Patrimonio:			
Capital social	1,525,800	-	1,525,800
Reservas			
Reserva legal	4,292	-	4,292
Otras reservas	683,750	(683,750)	-
Resultados acumulados			
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	-	811,359	811,359
Ganancias acumuladas	(56,975)	(108,043)	(165,018)
Total pasivos	2,156,867	19,566	2,176,433
Total pasivos y patrimonio	2,250,244	98,552	2,348,796

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.2.6. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO (Expresado en dólares)

	Saldos NEC 31-Dic-11	Efecto de la Transición a las NIIF	Saldo NIIF 31-Dic-11
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	452,949	-	452,949
Activos financieros			
Anticipo proveedores	950	-	950
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	51,166	(15,971)	35,195
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo	1,756,903	180,552	1,937,455
Total activos	2,261,968	164,581	2,426,549
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	5,492	-	5,492
Garantías por pagar	30,000	-	30,000
Impuestos por pagar	2,249	-	2,249
Impuesto diferidos	-	94,555	94,555
Total pasivos corrientes	37,741	94,555	132,296
Patrimonio:			
Capital social	1,525,800	-	1,525,800
Reservas			
Reserva legal	5,580	-	5,580
Otras reservas	683,750	(683,750)	-
Resultados acumulados			
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	-	811,359	811,359
Ganancias acumuladas	9,097	(57,583)	(48,486)
	2,224,227	70,026	2,294,253
Total pasivos y patrimonio	2,261,968	164,581	2,426,549

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.2.7. Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. CONCILIACIÓN DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresada en dólares)

	Saldos NEC 31-Dic-11	Efecto de la Transición a las NIIF	Saldo NIIF 31-Dic-11
Ingresos en actividades ordinarias	209,722	-	209,722
Otros ingresos:			
Ingresos financieros	22,399	-	22,399
	<u>232,121</u>	-	<u>232,121</u>
Gastos operacionales			
Gastos por depreciación y amortización	108,043	(82,000)	26,043
Honorarios profesionales	10,121	-	10,121
Impuestos y contribuciones	19,468	-	19,468
Total gastos operacionales	<u>137,632</u>	<u>(82,000)</u>	<u>55,632</u>
Otros ingresos y gastos			
Otros gastos	4,278	-	4,278
Gastos financieros	1,805	-	1,805
Total otros ingresos y gastos	<u>6,083</u>	-	<u>6,083</u>
Ganancia antes de impuesto a la renta	<u>88,406</u>	<u>82,000</u>	<u>170,406</u>
Impuestos a la renta	-	15,971	15,971
Impuestos diferidos	-	15,569	15,569
Ganancia del año	<u>88,406</u>	<u>50,460</u>	<u>138,866</u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.2.8. Conciliación del Flujo de Efectivo Directo al 31 de diciembre del 2011.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. Estados de Flujos de Efectivo (Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	Saldos NEC 31-Dic-11	Efecto de la Transición a las NIIF	Saldo NIIF 31-Dic-11
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	563,212	-	563,211
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(96,847)	15,972	(80,875)
Impuesto a la renta	-	(15,972)	(15,971)
Intereses pagados	(1,805)	-	(1,805)
Otros gastos	(4,278)	-	(4,278)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	460,282	-	460,282
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	(21,046)	-	(21,046)
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	(21,046)	-	(21,046)
Disminución neto de efectivo	439,236	-	439,236
Efectivo al inicio del año	13,713	-	13,713
Efectivo al final del año	452,949	-	452,949

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	Saldos NEC 31/12/11	Efecto de la Transición a las NIIF	Saldo NIIF 31/12/11
Utilidad neta	88,406	50,460	138,866
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación	108,043	(82,000)	26,043
Liberación de impuestos diferidos	-	15,569	15,569
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(950)	-	(950)
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	332,040	-	332,040
Activos por impuestos corrientes	(11,621)	15,971	4,350
Cuentas y documentos por pagar	(45,287)	-	(45,287)
Otros obligaciones corrientes	(10,349)	-	(10,349)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	460,282	-	460,282

4. EFECTIVO.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Caja	100	100	101
Bancos	187,850	452,849	13,612
	187,950	452,949	13,713

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Xperience Consulting	950	950	-
	950	950	-

6. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Ferroinmobiliaria S.A.	173,000	-	332,040
Hercesa Inmobiliaria S.A	94,494	-	-
Valdeovispo y Sierra de Almara	94,494	-	-
	361,988	-	332,040

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Retenciones en la fuente	46,651	34,751	24,064
Anticipo impuesto a la renta	-	-	14,369
Impuesto al valor agregado	-	444	1,112
	46,651	35,195	39,545

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Terreno	440,000	440,000	440,000
Edificios	1,618,989	1,618,989	1,618,989
Total	2,058,989	2,058,989	2,058,989
Depreciación	(147,577)	(121,534)	(95,491)
Total neto	1,911,412	1,937,455	1,963,498

Nota: El Inmueble propiedad de la Compañía va a ser puesto a la venta en el año 2013.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Audidores y asesores	-	1,375	1,375
Atlas Cía. de Seguros	-	4,117	4,070
Torras & Asociados	-	-	334
Hercesa Inmobiliaria	-	-	22,500
Valdeobispo y Sierra de Almaraz	-	-	22,500
	-	5,492	50,779

10. IMPUESTOS POR PAGAR.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Retención en la fuente	230	35	69
Impuesto al valor agregado	632	2,214	2,090
Impuesto a la renta	-	-	-
	862	2,249	2,159

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
Enero 1, 2011				
Activo Fijo	1,634,389	1,963,499	-	329,110
	1,634,389	1,963,499	-	329,110
Diciembre 31, 2011				
Activo Fijo	1,526,345	1,937,455	-	411,110
	1,526,345	1,937,455	-	411,110
Diciembre 31, 2012				
Activo Fijo	1,418,303	1,911,413	-	493,110
	1,418,303	1,911,413	-	493,110
		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Activo Fijo		108,484	94,555	78,986
		108,484	94,555	78,986

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como, para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago del impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también, las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del cantón Quito o del cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue

	Diciembre, 31 2012	Diciembre, 31 2011
Utilidad del año	174,619	185,975
Impuesto diferido	(13,929)	(15,569)
	<u>160,690</u>	<u>170,406</u>
Efectos NIIF		
Amortización perdidas años anteriores	(40,172)	(22,101)
Diferencia depreciación NIIF edificio	(31,924)	(82,000)
Gastos no deducibles	3,037	243
	<u>91,631</u>	<u>66,548</u>
Base imponible	23%	24%
Impuesto a la renta	<u>21,075</u>	<u>15,971</u>
(-) Ret fte.	18,483	16,782
(-) Anticipo impuesto a la renta	<u>14,492</u>	<u>5,727</u>
Saldo a favor	<u>(11,900)</u>	<u>(6,538)</u>

13. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, está constituido por 1.525.800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1.00 cada una.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. RESERVA LEGAL.

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

15. 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.

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las de último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Arriendos	231,037	209,723
Intereses ganados	448	22,398
Total ingresos	231,485	232,121

* Los otros ingresos corresponden a intereses ganados por concepto de préstamos a relacionadas (Ferroinmobiliaria S.A.).

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. GASTOS OPERACIONALES.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Depreciaciones y amortizaciones	26,043	26,043
Honorarios profesionales	7,963	10,121
Impuestos y contribuciones	29,860	19,468
	<u>63,866</u>	<u>55,632</u>

19. OTROS GASTOS E INGRESOS.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Otros gastos	6,915	4,278
Gastos financieros	14	1,805
	<u>6,929</u>	<u>6,083</u>

20. PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha decidido enajenar el edificio de su propiedad en el año 2013, el mismo que representa el 76% del total de sus activos y actualmente constituye su única fuente de ingresos debido a que la actividad de esta Compañía es el arrendamiento de este inmueble. Con fecha 1 de junio de 2012, mediante acta de Junta Extraordinaria y Universal de Accionistas, se decide emprender un proceso de reducción de Capital a 500,000 y determinar una nueva actividad económica para la misma. Con fecha 17 de abril 2013, se recibe un comunicado del Instituto Nacional de Contratación Pública - INCOP, en donde declara el bien inmueble de utilidad pública y venta inmediata. Actualmente, la Compañía se encuentra en proceso de negociación de la venta, lo cual establece dudas significativas sobre la capacidad de continuar como negocio en marcha. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su Administración para generar nuevas operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y los pasivos que podrían resultar de esta incertidumbre.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

21. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías.**

No se han aplicado sanciones a HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., a sus directores o administradores por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

- **De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones significativas a HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., a sus directores o administradores emitidos por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012. La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

22. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre partes relacionadas (locales y/o del exterior), de manera que las contraprestaciones entre ellas sean similares a las que se realizan entre partes independientes, es decir, deben respetar el principio de plena competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril del 2008 y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del impuesto a la renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Sin embargo, deben presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del impuesto a la renta, que realicen operaciones con partes relacionadas; adicionalmente, a su declaración anual de impuesto a la renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega; así como, la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

A la fecha de presentación de este informe, la Compañía cumple con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la sección segunda de la Ley de Régimen Tributario Interno, por tanto se encuentra exenta de la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia. No obstante, la Administración de la Compañía presentará un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior conforme al contenido y plazos establecidos en la Resolución No. NAC-DGERCGC11-00029.

23. EVENTOS SUBSECUENTES.

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de confección de los presentes Estados Financieros (03 de mayo de 2013) que pudieran afectar significativamente su contenido.
