BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Avenida Amazonas N21-252 y Carrión,
Edificio Londres, Piso 5
Telf: (593-2) 254-4024 / 254-4263
Fax: (593-2) 223-2621
P.O. Box: 17-11-5058 CCI • Quito Ecuador
Web Page: www.bdostern.com

Archivo general

157538

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
(antes Wireless Funding de Ecuador)
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. (antes Wireless Funding de Ecuador S.A.), al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. (antes Wireless Funding de Ecuador S.A.), al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

4. Tal como se menciona en la Nota K, según Resolución No. 08.G.DSC-010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. 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).

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
OPERA 8
CAU

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25 Oficina 2505
Telf: (593-4) 256-5394 • Fax: (593-4) 256-1433
P.O. Box: 09-01-3493
Guayaquil – Ecuador

5. 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 2008, se emite por separado.

BDO Stern

Abril 28, 2009
RNAE No. 193

Román Pineda - Socio

Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
(antes Wireless Funding de Ecuador)

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,		2008	2007
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo		2,478	56,170
Cuentas por cobrar	(Nota A)	209,196	8,335
Total activos corrientes		211,674	64,505
Activo fijo	(Nota B)	1,372,500	1,447,500
		1,584,174	1,512,005
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	(Nota C)	79,422	58,776
Obligaciones con los trabajadores	(Nota D)	6,945	40
Total pasivos corrientes		86,367	58,816
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	(Nota F)	1,525,800	800
Aportes para futura capitalización	(Nota G)	19,998	1,531,698
Pérdidas acumuladas	(Nota H)	(47,991)	(79,309)
Total patrimonio de los accionistas		1,497,807	1,453,189
		1,584,174	1,512,005

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
(antes Wireless Funding de Ecuador)

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,		2008	2007
Alquileres		186,937	53,344
Gastos administrativos		144,505	107,620
Utilidad (pérdida) en operación		42,432	(54,276)
Otros ingresos (egresos):			
Gastos financieros		(108)	(24,914)
Otros ingresos (egresos), netos		3,976	(119)
		3,868	(25,033)
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		46,300	(79,309)
Participación a trabajadores	(Nota D)	6,945	-
Impuesto a la renta	(Nota E)	8,037	-
Utilidad (pérdida) neta		31,318	(79,309)
Utilidad (pérdida) neta por acción		0.06	(99.14)
Promedio ponderado del número de acciones en circulación		509,133	800

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
(antes Wireless Funding de Ecuador)

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,		2008	2007
Capital social			
Saldo inicial		800	800
Aumento de capital	(Nota F)	1,525,000	-
Saldo final		1,525,800	800
Aportes para futura capitalización			
Saldo inicial		1,531,698	-
Aportes de socios	(Nota G)	13,300	1,531,698
Transferencia a capital social	(Nota F)	(1,525,000)	-
Saldo final		19,998	1,531,698
Pérdidas acumuladas			
Saldo inicial		(79,309)	-
Utilidad (pérdida) neta		31,318	(79,309)
Saldo final		(47,991)	(79,309)
Total patrimonio de los accionistas		1,497,807	1,453,189

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
(antes Wireless Funding de Ecuador)

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	168,954	54,022
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(45,307)	(6,167)
Impuesto a la renta pagado	(13,507)	-
Gastos financieros	(108)	(17)
Otros ingresos (egresos), netos	3,976	(394)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	114,008	47,444
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Préstamos entregados a relacionadas	(181,000)	-
Pago por compra de activos fijos	-	(1,500,000)
Pago por intereses generados por compra de activos fijos	-	(24,722)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(181,000)	(1,524,722)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes para futura capitalización	13,300	1,531,698
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	13,300	1,531,698
(Disminución) aumento neta de efectivo	(53,692)	54,420
Efectivo al inicio del año	56,170	1,750
Efectivo al final del año	2,478	56,170

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
(antes Wireless Funding de Ecuador)

Conciliaciones de la Utilidad (Pérdida) Neta con el Efectivo Neto Provisto por las Actividades de Operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Utilidad (pérdida) neta	31,318	(79,309)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	75,000	52,500
Provisión impuesto a la renta	8,037	-
Provisión para obligaciones con los trabajadores	6,945	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(14,391)	(6,985)
Aumento aumento en cuentas por pagar	20,606	81,198
(Disminución) aumento en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta	(13,507)	40
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	114,008	47,444

ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía aumentó su capital social, mediante la capitalización de aportes para futura capitalización por 1,525,000.

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. (antes Wireless Funding de Ecuador)

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio

La Compañía fue constituida el 03 de octubre de 2006, en la ciudad de Quito - Ecuador. Su objetivo principal es la actividad mercantil, como comisionista, intermediaria, mandatario, agente y representante de personas naturales y jurídicas; se dedicará así mismo a la compra-venta, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles, a la confección, programación y desarrollo de toda clase de estudios y proyectos de ingeniería y arquitectura y prospecciones; promoción y venta de vienes y productos inmobiliarios de todo tipo en áreas rurales y urbanas; entre otras.

Al 31 de diciembre de 2008, sus accionistas son: Hercesa Inmobiliaria S.A. y Valdeobispo y Sierra de Almaraz S.L. (antes Grupo Hogaralia 200 S.L.) la cual son poseedoras del 50% de la participación accionaria.

Al 31 de diciembre de 2007, sus accionistas son: Hercesa Inmobiliaria S.A. y SVJ Servicio y Viviendas S.A., la cual son poseedoras del 50% de la participación accionaría

La compañía fue constituida bajo la denominación Wireless Funding de Ecuador S.A., posteriormente fue cambiada a Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., dicho cambio fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 16 de Agosto de 2007

Bases de presentación

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de activo fijo, participación a trabajadores e impuesto a la renta. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Activo fijo

Los activos fijos se encuentran registrados al costo de adquisición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

Activos	Tasas
Edificios	5%

Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos por servicios de arrendamiento y los gastos administrativos se registran a medida que se prestan los servicios.

Utilidad (pérdida) por acción

La Compañía determina la utilidad (pérdida) neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades (pérdidas) por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

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 pagar.

A. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2008	2007
Compañías relacionadas (Nota I)	(1)	181,002	2
Clientes		18,103	120
Retenciones en la fuente años anteriores (Nota E)		4,268	-
Impuesto a la renta (Nota E)		5,470	4,268
Impuesto al valor agregado		353	3,945
		209,196	8,335

(1) Incluye principalmente préstamos realizados a su relacionada Ferroinmobiliaria S.A., por US$181,000 los cuales no poseen fecha de vencimiento ni generan intereses.

B. Activo fijo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2008	2007
Edificios	(1)	1,500,000	1,500,000
		1,500,000	1,500,000
Menos depreciación acumulada		127,500	52,500
		1,372,500	1,447,500

El movimiento de la activo fijo, fue como sigue:

		2008	2007
Costo ajustado:			
Saldo inicial		1,500,000	-
Compras		-	1,500,000
Saldo final	(2)	1,500,000	1,500,000

	2008	2007
Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial	52,500	-
Gasto del año	75,000	52,500
Saldo final	127,500	52,500

(1) La Compañía registra los activos fijos al costo de adquisición.

(2) El edificio de propiedad de la Compañía esta destinada para las actividades operativas del giro del negocio, las áreas no utilizadas, se arriendan a terceros.

C. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Garantías por pagar	30,000	35,720
Compañias relacionadas (Nota I)	35,000	13,090
Impuesto al valor agregado	-	5,678
Retenciones en la fuente e IVA	-	57
Anticipos de clientes	13,000	-
Proveedores nacionales	1,422	3,785
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	-	45
Varias	-	401
	79,422	58,776

D. Obligaciones con los trabajadores

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2008	2007
Beneficios sociales:		
Saldo inicial	40	-
Provisión del año	-	40
Pagos efectuados	(40)	-
Saldo final	-	40
Participación de los trabajadores: (1)		
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	6,945	-
Saldo final	6,945	-
	6,945	40

(1) De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

E. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2008, ha sido calculada aplicando la tasa del 25%.

Para el ejercicio económico 2008, el Servicio de Rentas Internas en el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 47 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, reformados mediante Registros Oficiales No. 497-S de Diciembre 30 de 2008 y No. 479 de Diciembre 2 de 2008, dispuso que a partir del año 2008, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

El valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y que se relacionen directamente con su actividad económica. La maquinaria y equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso mínimo dos años contados desde la fecha de su adquisición, de lo contrario se procederá a la reliquidación del impuesto a la renta.

Esta reinversión se efectuará con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

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,	2008	2007
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	46,300	(79,309)
15% participación a trabajadores	6,945	-
Utilidad después de participación a trabajadores	39,355	-
Más gastos no deducibles	392	-
Menos amortización de pérdidas	(7,600)	-
Base imponible	32,147	-
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	8,037	-

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2008	2007
Saldo inicial	(4,268)	-
Provisión del año	8,037	-
Pagos efectuados	(13,507)	(4,268)
Reclasificación retenciones de años anteriores (Nota A)	4,268	-
Saldo final por cobrar (Nota A)	(5,470)	(4,268)

F. Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 está constituida por 1.525.800 y 800 acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal de un dólar US$1 cada una.

Con fecha 6 de agosto del 2008, mediante escritura pública, la Compañía aumentó su capital social, mediante la capitalización de aportes para futura capitalización por 1,525,000.

G. Aportes para futura capitalización

Corresponde a los aportes de los accionistas para futuros aumentos de capital.

Durante los años 2008 y 2007, se realizaron aportes por 13,300 y 1,531,698 respectivamente. (Nota I)

H. Pérdidas acumuladas

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta en el Ecuador, permite 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.

I. **Transacciones con compañías relacionadas** Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Cuentas por cobrar: (Nota A)		
Ferroinmobiliaria S.A.	181,002	2
Cuentas por pagar: (Nota C)		
Valdeobispo y Sierra de A	35,000	-
Hercesa Inmobiliaria S.A. de España	-	12,900
Ferroinmobiliaria S.A.	-	190
	35,000	13,090
Aportes futuras capitalizaciones : (Nota G)		
Hercesa Inmobiliaria S.A. de España	12,900	749,600
Sr. Eduardo Crespo	400	-
Grupo Hogalaria 2000, S.L.	-	782,098
	13,300	1,531,698

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Alquileres		
Ferroinmobiliaria S.A.	23,929	24,024
Servicios de gestión:		
Valdeobispo y Sierra de A	35,000	-
	35,000	-

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

J. Precios de transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre del 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US$ 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia. Adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US$ 5,000,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo de Precios de Transferencia, el Informe Integral de Precios de Transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

K. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que 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 del 2008, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC-010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos mencionados en el registro oficial antes mencionado, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 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 actividades de auditoría externa.

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011,en las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 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, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas 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 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.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía preparó 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).

L. Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador

En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 242, del 29 de diciembre de 2007, se publicó la "LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero del 2008

La Compañía ha considerado todos estos cambios al momento de preparar sus estados financieros.

M. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de preparación de este informe (Abril 28, 2009) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.