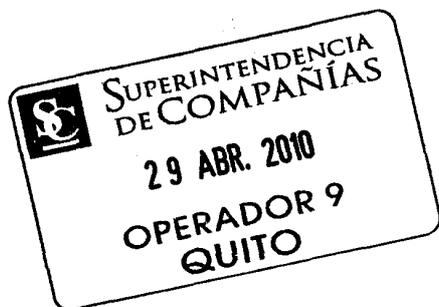


**HERCESA FERROCARRIL
INMOBILIARIA S.A.**

AÑO 2009

INFORME DE COMISARIO



Héctor Castillo Salazar
C P A. Re. Nac. 9616
Comisario

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO
DE HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**

En mi calidad de Comisario de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. y en cumplimiento a la función que nos asigna el numeral 4 del Art. 321 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

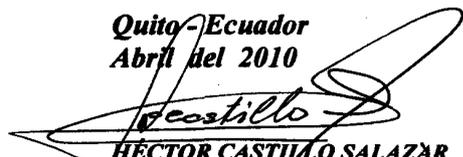
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros, a fin de obtener una seguridad razonable de que estos estén libres de errores importantes, incluyó también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de Estados Financieros en General. Consideramos que el examen efectuado proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A, al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes resultados de sus operaciones, movimiento Patrimonial por el año terminado, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías, con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas y legales de la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a consideración de ustedes, la aprobación del Balance General de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A, correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2009.

*Quito-Ecuador
Abril del 2010*



**HÉCTOR CASTILLO SALAZAR
COMISARIO DE HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A...**

**NOTAS A LA OPINIÓN DE COMISARIO
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

1.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado del examen, las transacciones registradas y los actos de los administradores en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

Los libros de Actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, libro de acciones y accionistas han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

La correspondencia, los comprobantes, libros y registro de contabilidad, han sido llevados conforme a las normas legales y se conservan de acuerdo con lo prescrito en las disposiciones legales.

2.- COLABORACION GERENCIAL.

En cumplimiento de mi responsabilidad de comisario, considero importante indicar que el proceso de revisión de los libros, registros y documentación tanto contable como legal, he recibido total colaboración por parte de la Gerencia General para el cumplimiento de estas funciones.

3.- REGISTROS CONTABLES Y LEGALES.

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero que en términos generales HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A., cumple con todos los requisitos que determinan la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Se ha indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que se considero necesaria, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía. El acceso de personal autorizado esta limitado por seguridades adecuadas con las que cuenta la Empresa.

4.- CONTROL INTERNO.

Como parte del examen efectuado, se evaluó el sistema de control interno, en el alcance que considero necesario, y en términos generales, los procedimientos y controles implementados por la Gerencia, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

5.- POSICION FINANCIERA Y SU RELACION CON LOS REGISTROS

Los componentes financieros de la Compañía principalmente entre ellos: Activos por el valor de \$ 2.226.233.68, de los cuales el Activo Corriente es \$ 253.244.47, que representa el 11.38% el Activo Fijo es \$ 1.972.989.21, que representa el 88.62 % , el Pasivo Corriente es de \$ 78.510.12, que representa el 3.53 %, y el Patrimonio de los Accionistas es \$. 2.147.723.56, que representa el 96.47 %, del Pasivo mas Patrimonio, en este valor esta incluido la Utilidad del Presente ejercicio económico del 2009, el valor de \$ 14.350.74, todos han sido debidamente conciliados en los respectivos registros contables de la compañía, no encontrando diferencia alguna que amerite su revelación.

6.- RELACIONES FINANCIERAS.

A continuación y cumpliendo disposiciones legales, se procede al calculo de las principales relaciones financieras que la Compañía refleja en sus Estados Financieros del Ejercicio Económico del 2009

6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 3.23$$

6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.96$$

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 92-1-4-3-0014- y el Artículo 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de la función como Comisario de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE			253.244,47
Caja-Bancos	9.284,22		
Inversiones Temporales	215.000,00		
Impuestos Anticipados	28.960,25		
ACTIVO FIJO			1.972.989,21
Terrenos	128.683,25	128.683,25	
Edificios	2.160.862,12		
Depreciacion Acumulada	-316.556,16	1.844.305,96	
TOTAL ACTIVO			<u><u>2.226.233,68</u></u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		78.510,12	78.510,12
CUENTAS POR PAGAR		78.510,12	
Documentos por Pagar	1.379,50		
Por Pagar a Relacionadas	45.000,00		
Garantias por Pagar	30.000,00		
Impuestos por Pagar	2.130,62		
PATRIMONIO			2.147.723,56
CAPITAL Y RESERVAS		2.147.723,56	
Capital Social	1.525.800,00		
Reserva Valuacion Edificio	683.750,00		
Reserva Legal	3.131,85		
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-79.309,03		
Utilidad del Presente Ejercicio	14.350,74		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			2.226.233,68

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INGRESOS		208.298,24
Arriendos	198.225,09	
Intereses Ganados	8.387,26	
Otros Ingresos	1.685,89	
EGRESOS		193.947,50
Gastos Generales	192.167,12	
Gastos Financieros	1.780,38	
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO		14.350,74

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2009 Y 2008

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS				
NOMBRE CUENTA	2008	%	2009	%
ACTIVO CORRIENTE				
Caja Bancos	2.477,78	0,16	9.284,22	0,42
Cuentas por Cobrar	199.104,75	12,50	-	-
Inversiones Temporales	-	-	215.000,00	9,66
Impuestos Anticipados	18.128,30	1,14	28.960,25	1,30
SUMAN	219.710,83	13,80	253.244,47	11,38
ACTIVO FIJO				
Terrenos	-	-	128.683,25	5,78
Edificios	1.500.000,00	94,21	2.160.862,12	97,06
(Depreciacion Acumulada)	-127.499,99	-8,01	-316.556,16	-14,22
SUMAN	1.372.500,01	86,20	1.972.989,21	88,62
TOTAL ACTIVOS	1.592.210,84	100,00	2.226.233,68	100,00

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2009 Y 2008

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2008	%	2009	%
PASIVO CORRIENTE				
Documentos por Pagar	35.000,00	2,20	1.379,50	0,06
Por Pagar Relacionadas	-	-	45.000,00	2,02
Acreedores Varios	13.000,00	0,82	-	-
Garantias por Pagar	30.000,00	1,88	30.000,00	1,35
Proveedores	1.422,00	0,09	-	-
Beneficios Sociales	6.944,98	0,44	-	-
Impuestos por Pagar	8.036,84	0,50	2.130,62	0,10
SUMAN	94.403,82	5,93	78.510,12	3,53
PATRIMONIO				
Capital Social	1.525.800,00	95,83	1.525.800,00	68,54
Reserva Valuacion Edificio	-	-	683.750,00	30,71
Reserva Legal	-	-	3.131,85	0,14
Aportes Futuras Capitalizaciones	19.998,00	1,26	-	-
Perdidas Acumuladas	-79.309,03	-4,98	-79.309,03	-3,56
Utilidad del Ejercicio	31.318,05	1,97	14.350,74	0,64
SUMAN	1.497.807,02	94,07	2.147.723,56	96,47
TOTAL ACTIVOS	1.592.210,84	100,00	2.226.233,68	100,00

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

INDICADORES FINANCIEROS

	AÑO 2009	
CONCEPTO	VALOR	%
SOLVENCIA		
Activo Corriente	<u>253.244,47</u>	3,23
Pasivo Corriente	<u>78.510,12</u>	
ESTRUCTURAL		
Patrimonio	<u>2.147.723,56</u>	0,96
Activo Total	<u>2.226.233,68</u>	
ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total	<u>78.510,12</u>	0,04
Patrimonio	<u>2.147.723,56</u>	

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

CONCEPTO	CAPITAL	RESERVA	RESERVA	APORTES FUTURAS	PERDIDA DEL	UTILIDAD DEL	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	EVAL.EDIFICIO	CAPITALIZACIONES	EJERCICIO	EJERCICIO	PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2008	1.525.800,00	-	-	19.998,00	-79.309,03	31.318,05	1.497.807,02
Movimiento 2009	-	3.131,85	683.750,00	-19.998,00	-	-31.318,05	635.565,80
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	14.350,74	14.350,74
Saldo al 31 de diciembre 2009	1.525.800,00	3.131,85	683.750,00	-	-79.309,03	14.350,74	2.147.723,56

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA
ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2008 Y EL
BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2009

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<u>AUMENTO DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Caja - Bancos		6.806,44
Inversiones Temporales		215.000,00
Impuestos Anticipados		10.831,95
Activo Fijo		600.489,20
<u>DISMINUCION DEL PASIVO</u>		
Documentos por Pagar	33.620,50	
Acreedores Varios	13.000,00	
Proveedores	1.422,00	
Beneficios Sociales	6.944,98	
Impuestos por Pagar	5.906,22	
<u>DISMINUCION DEL PATRIMONIO</u>		
Aportes Futuras Capitalizaciones	19.998,00	
Utilidad del Ejercicio	16.967,31	
SUMAN		930.986,60
<u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Cuentas por Cobrar		199.104,75
<u>AUMENTO DEL PASIVO</u>		
Por Pagar Relacionadas	45.000,00	
<u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u>		
Reserva Evaluacion Edificio	683.750,00	
Reserva Legal	3.131,85	
SUMAN		930.986,60