

***HERCESA FERROCARRIL  
INMOBILIARIA S.A.***

**A Ñ O    2010**

**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 2010, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

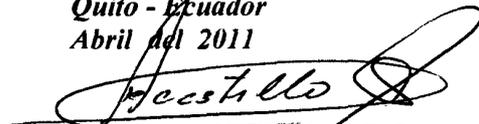
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

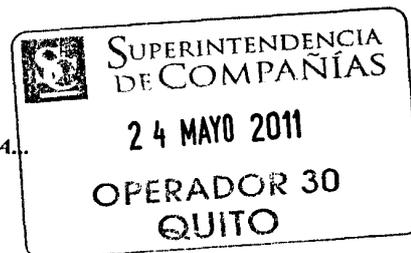
El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros, a fin de obtener una seguridad razonable de que estos estén libres de errores importantes, incluyó también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, 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 2010, 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 2010.

Quito - Ecuador  
Abril del 2011

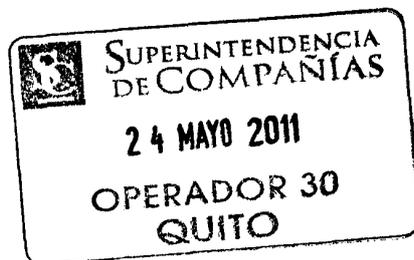
  
HECTOR CASTILLO SALAZAR  
COMISARIO DE HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S. A.



**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**ACTIVO**

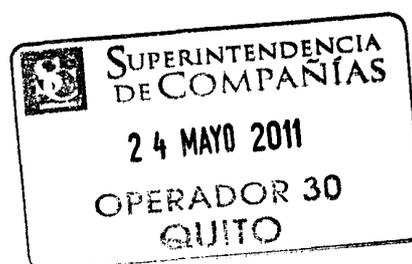
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>385,297.79</b>
Caja-Bancos	13,713.17		
Cuentas por Cobrar Relacionadas	332,039.58		
Impuestos Anticipados	39,545.04		
<b>ACTIVO FIJO</b>			<b>1,864,946.01</b>
Terrenos	128,683.25	128,683.25	
Edificios	2,160,862.12		
Depreciacion Acumulada	-424,599.36	1,736,262.76	
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b><u>2,250,243.80</u></b>



**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

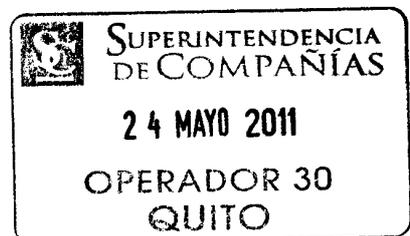
**PASIVO**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>93,377.29</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>93,377.29</b>
Documentos por Pagar	5,779.34	
Por Pagar a Relacionadas	45,000.00	
Dividendos por Pagar	10,439.28	
Garantias por Pagar	30,000.00	
Impuestos por Pagar	2,158.67	
 <b>PATRIMONIO</b>		 <b>2,156,866.51</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		<b>2,156,866.51</b>
Capital Social	1,525,800.00	
Reserva Valuacion Edificio	683,750.00	
Reserva Legal	4,291.77	
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-79,309.03	
Utilidad del Presente Ejercicio	22,333.77	
 <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		 <b><u><u>2,250,243.80</u></u></b>



**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

<b>INGRESOS</b>		<b>207,555.75</b>
Arriendos	202,046.94	
Intereses Ganados	5,482.77	
Otros Ingresos	26.04	
<b>EGRESOS</b>		<b>185,221.98</b>
Gastos Generales	184,049.28	
Gastos Financieros	1,172.70	
<b>UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO</b>		<b>22,333.77</b>



**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION**

AL 31 DE DICIEMBRE 2010 Y 2009

<b>DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS</b>				
<b>NOMBRE CUENTA</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja Bancos	9,284.22	0.42	13,713.17	0.61
Cuentas por Cobrar Relacionadas	215,000.00	9.66	332,039.58	14.76
Impuestos Anticipados	28,960.25	1.30	39,545.04	1.76
<b>SUMAN</b>	<b>253,244.47</b>	<b>11.38</b>	<b>385,297.79</b>	<b>17.12</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>				
Terrenos	128,683.25	5.78	128,683.25	5.72
Edificios	2,160,862.12	97.06	2,160,862.12	96.03
(Depreciacion Acumulada)	-316,556.16	-14.22	-424,599.36	-18.87
<b>SUMAN</b>	<b>1,972,989.21</b>	<b>88.62</b>	<b>1,864,946.01</b>	<b>82.88</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,226,233.68</b>	<b>100.00</b>	<b>2,250,243.80</b>	<b>100.00</b>

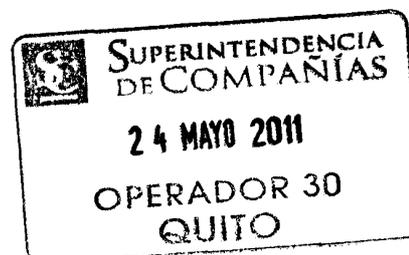


**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2010 Y 2009

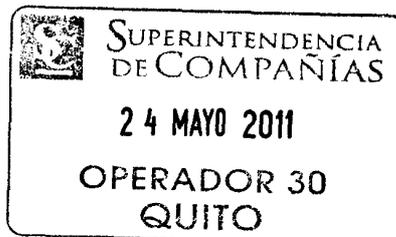
**DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS**

NOMBRE CUENTA	2009	%	2010	%
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Documentos por Pagar	1,379.50	0.06	5,779.34	0.26
Por Pagar Relacionadas	45,000.00	2.02	45,000.00	2.00
Dividendos por Pagar	-	-	10,439.28	0.46
Garantias por Pagar	30,000.00	1.35	30,000.00	1.33
Impuestos por Pagar	2,130.62	0.10	2,158.67	0.10
<b>SUMAN</b>	<b>78,510.12</b>	<b>3.53</b>	<b>93,377.29</b>	<b>4.15</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	1,525,800.00	68.54	1,525,800.00	67.81
Reserva Valuacion Edificio	683,750.00	30.71	683,750.00	30.39
Reserva Legal	3,131.85	0.14	4,291.77	0.19
Perdidas Acumuladas	-79,309.03	-3.56	-79,309.03	-3.52
Utilidad del Ejercicio	14,350.74	0.64	22,333.77	0.99
<b>SUMAN</b>	<b>2,147,723.56</b>	<b>96.47</b>	<b>2,156,866.51</b>	<b>95.85</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,226,233.68</b>	<b>100.00</b>	<b>2,250,243.80</b>	<b>100.00</b>



**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA**  
**ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2009 Y EL**  
**BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2010**

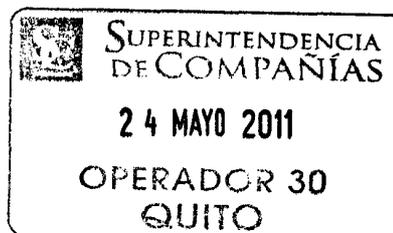
CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<b><u>AUMENTO DEL ACTIVO</u></b>	Dólares	
Caja - Bancos		4,428.95
Inversiones Temporales		117,039.58
Impuestos Anticipados		10,584.79
<b>SUMAN</b>		<b>132,053.32</b>
<b><u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u></b>	Dólares	
Activo Fijo		108,043.20
<b><u>AUMENTO DEL PASIVO</u></b>		
Documentos por Pagar		4,399.84
Dividendos por Pagar		10,439.28
Impuestos por Pagar		28.05
<b><u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u></b>		
Reserva Legal		1,159.92
Utilidad del Ejercicio		7,983.03
<b>SUMAN</b>		<b>132,053.32</b>



## HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

### INDICADORES FINANCIEROS

CONCEPTO	AÑO 2010	
	VALOR	%
<b>SOLVENCIA</b>		
Activo Corriente	<u>385,297.79</u>	4.13
Pasivo Corriente	<u>93,377.29</u>	
<b>ESTRUCTURAL</b>		
Patrimonio	<u>2,156,866.51</u>	0.96
Activo Total	<u>2,250,243.80</u>	
<b>ENDEUDAMIENTO</b>		
Pasivo Total	<u>93,377.29</u>	0.04
Patrimonio	<u>2,156,866.51</u>	



**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

CONCEPTO	CAPITAL	RESERVA	RESERVA	PERDIDA DEL	UTILIDAD DEL	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	EVAL.EDIFICIO	EJERCICIO	EJERCICIO	PATRIMONIO
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
Movimiento 2010	-	1,159.92	-	-	-14,350.74	-13,190.82
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	22,333.77	22,333.77
Saldo al 31 de diciembre 2010	1,525,800.00	4,291.77	683,750.00	-79,309.03	22,333.77	2,156,866.51

