

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

A Ñ O 2011

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, cúmplame informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

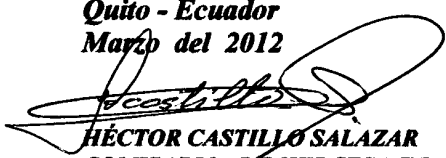
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

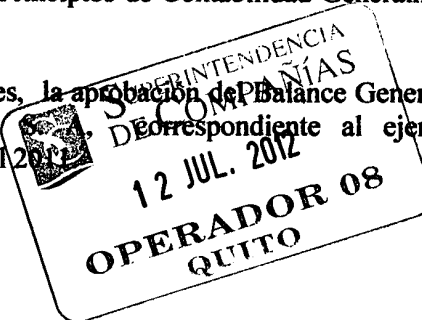
El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros, a fin de obtener una seguridad razonable de que estos estén libres de errores importantes, incluyó también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, 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 2011, 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 2011.

Quito - Ecuador
Marzo del 2012


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 2011**

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 \$ 2.261.968.10, de los cuales el Activo Corriente es \$ 505.065.29, que representa el 22.33% el Activo Fijo es \$ 1.756.902.81, que representa el 77.67 %, el Pasivo Corriente es de \$ 37.741.58, que representa el 1.67 %, y el Patrimonio de los Accionistas es \$.2.224.226.52, que representa el 98.33 %, del Pasivo mas Patrimonio, en este valor esta incluido la Utilidad del Presente ejercicio económico del 2011, el valor de \$88.405.59, 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 2011

6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 13.38$$

6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.98$$

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 2011

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE			505.065,29
-------------------------	--	--	-------------------

Caja-Bancos	452.949,27		
-------------	------------	--	--

Anticipo a Proveedores	950,08		
------------------------	--------	--	--

Impuestos Anticipados	51.165,94		
-----------------------	-----------	--	--

ACTIVO FIJO			1.756.902,81
--------------------	--	--	---------------------

Terrenos	128.683,25	128.683,25	
----------	------------	------------	--

Edificios	2.160.862,12		
-----------	--------------	--	--

Depreciacion Acumulada	-532.642,56	1.628.219,56	
------------------------	-------------	--------------	--

TOTAL ACTIVO			
---------------------	--	--	--

			2.261.968,10
--	--	--	---------------------

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

PASIVO

PASIVO CORRIENTE CUENTAS POR PAGAR

Documentos por Pagar	5.492,13		
Garantias por Pagar	30.000,00		
Impuestos por Pagar	2.249,45		
		37.741,58	37.741,58

PATRIMONIO

CAPITAL Y RESERVAS

Capital Social	1.525.800,00	2.224.226,52	2.224.226,52
Reserva Valuacion Edificio	683.750,00		
Reserva Legal	5.579,96		
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-79.309,03		
Utilidad del Presente Ejercicio	88.405,59		

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

2.261.968,10

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2011 Y 2010

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS				
NOMBRE CUENTA	2010	%	2011	%
ACTIVO CORRIENTE				
Caja Bancos	13.713,17	0,61	452.949,27	20,02
Anticipo a Proveedores	-	-	950,08	0,04
Cuentas por Cobrar Relacionadas	332.039,58	14,76	-	-
Impuestos Anticipados	39.545,04	1,76	51.165,94	2,26
SUMAN	385.297,79	17,12	505.065,29	22,33
ACTIVO FIJO				
Terrenos	128.683,25	5,72	128.683,25	5,69
Edificios	2.160.862,12	96,03	2.160.862,12	95,53
(Depreciacion Acumulada)	-424.599,36	-18,87	-532.642,56	-23,55
SUMAN	1.864.946,01	82,88	1.756.902,81	77,67
TOTAL ACTIVOS	2.250.243,80	100,00	2.261.968,10	100,00

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2011 Y 2010

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2010	%	2011	%
PASIVO CORRIENTE				
Documentos por Pagar	5.779,34	0,26	5.492,13	0,24
Por Pagar Relacionadas	45.000,00	2,00	-	-
Dividendos por Pagar	10.439,28	0,46	-	-
Garantias por Pagar	30.000,00	1,33	30.000,00	1,33
Impuestos por Pagar	2.158,67	0,10	2.249,45	0,10
SUMAN	93.377,29	4,15	37.741,58	1,67
PATRIMONIO				
Capital Social	1.525.800,00	67,81	1.525.800,00	67,45
Reserva Valuacion Edificio	683.750,00	30,39	683.750,00	30,23
Reserva Legal	4.291,77	0,19	5.579,96	0,25
Perdidas Acumuladas	-79.309,03	-3,52	-79.309,03	-3,51
Utilidad del Ejercicio	22.333,77	0,99	88.405,59	3,91
SUMAN	2.156.866,51	95,85	2.224.226,52	98,33
TOTAL ACTIVOS	2.250.243,80	100,00	2.261.968,10	100,00

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2011

CONCEPTO	VALOR	%
SOLVENCIA		
Activo Corriente	<u>505.065,29</u>	13,38
Pasivo Corriente	<u>37.741,58</u>	
ESTRUCTURAL		
Patrimonio	<u>2.224.226,52</u>	0,98
Activo Total	<u>2.261.968,10</u>	
ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total	<u>37.741,58</u>	0,02
Patrimonio	<u>2.224.226,52</u>	

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2010 Y EL BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2011

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<u>AUMENTO DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Caja - Bancos		439.236,10
Anticipo a Proveedores		950,08
Impuestos Anticipados		11.620,90
<u>DISMINUCION DE PASIVO</u>		
Documentos por Pagar		287,21
Por Pagar Relacionadas		45.000,00
Dividendos por Pagar		10.439,28
SUMAN		507.533,57
<u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Activo Fijo		108.043,20
Cuentas por Cobrar Relacionadas		332.039,58
<u>AUMENTO DEL PASIVO</u>		
Impuestos por Pagar		90,78
<u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u>		
Reserva Legal		1.288,19
Utilidad del Ejercicio		66.071,82
SUMAN		507.533,57

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

CONCEPTO	CAPITAL	RESERVA	RESERVA	PERDIDAS EJERCICIOS	PERDIDA DEL	UTILIDAD DEL	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	EVAL.EDIFICIO	ANTERIORES	EJERCICIO	EJERCICIO	PATRIMONIO
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
Movimiento 2011	-	1.288,19	-	-79.309,03	79.309,03	-22.333,77	-21.045,58
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	88.405,59	88.405,59
Saldo al 31 de diciembre 2011	1.525.800,00	5.579,96	683.750,00	-79.309,03	-	88.405,59	2.224.226,52