

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

AÑO 2013

INFORME DE COMISARIO

INDICE

- Informe de Comisario
- Estado de Situación Financiera
- Información Suplementaria
- Análisis Financiero

Abreviaturas Usadas

E.S.F.	Estado de Situación Financiera
R.O.	Registro Oficial
S.A.	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos

Dayanara Jácome
C.P.A. Reg. Nac. 17-414
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 Ar 321 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre de 2013, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución de 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 revelación 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, incluyo también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales en la Republica de Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de Estados Financieros en General. Consideremos que el examen efectuado proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Los Estados Financieros que se acompañan presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 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 aceptados y legales de la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a conocimiento de ustedes, la aprobación del balance General de **HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**, correspondiente al ejercicio económico del 01 al 31 de diciembre del 2013.

Quito – Ecuador
Abril 2014


DAYANARA JACOME JEREZ
COMISARIO DE HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LA OPINIÓN DE COMISARIO

POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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 levados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

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

2.- COLABORACION GENERAL.

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 FERRORRIL INMOBILIARIA S.A.**, cumple con todos los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Sea 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 está limitado por seguridades adecuadas con las que cuenta la Empresa.

4.- CONTROL INTERNO.

Como parte del examen efectuado, se evaluó el sistema d control interno, en el enlace 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 resultado 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 \$ 1.438.296, de los cuales el Activo Corriente es \$ 1.438.296, que representa el 100 %, el Activo no Corriente es \$ 0, que representa 0 %, del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 9.856, que representa el 0.69 % y el Patrimonio de los Accionistas es \$ 1.428.440, y representa el 99.31 % del Pasivo Total más Patrimonio, 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 cálculo de las principales relaciones financieras que la Compañía refleja en sus Estados Financieros del Ejercicio Económico del 2013

6.1. SOLVENCIA

Activo Corriente = 145.93

Pasivo Corriente

6.2. ESTRUCTURAL

Patrimonio = 0,99

Activo Total

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 92-14-3-0014 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.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalente al efectivo	1.210.099
Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar	0
Cuentas por Cobrar relacionadas	168.300
Activos por impuestos corrientes	59.897

Total Activo Corriente **1.438.296**

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad, planta y equipo 0

Total activos no corriente **0**

TOTAL DE ACTIVOS **1.438.296**

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Acreedores Comerciales	3.462
Garantías por pagar	6.100
Impuestos corrientes por pagar	294
Dividendos por pagar	0
Impuestos Diferidos	0
Total Pasivos Corrientes	9.856

Total Pasivos

9.856

PATRIMONIO

Capital Social	500.000
Reservas	
Reserva Legal	19.165
Reservas por Revalorización	0
Otras Reservas	0
Resultados Acumulados	
Ganancias Acumuladas	0
Resultados Acumulados	-58.647
Resultados Adopción NIIF's por primera vez	811.359
Utilidad del presente ejercicio	<u>156.563</u>
Total Patrimonio	<u>1.428.440</u>

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1.438.296

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

NOMBRE CUENTA	2.012	%	2.013	%
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalente al efectivo	187.950	7,49	1.210.099	84,13
Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar	950	0,04	0	0,00
Cuentas por Cobrar relacionadas	361.988	14,43	168.300	11,70
Activos por impuestos corrientes	46.651	1,86	59.897	4,16
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	597.539	23,82	1.438.296	100,00
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, planta y equipo	1.911.412	76,18	0	0,00
TOTAL ACTIVO FIJO	1.911.412	76,18	0	0,00
TOTAL ACTIVOS	2.508.951	100,00	1.438.296	100,00

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2.012	%	2.013	%
PASIVO CORRIENTE				
Acreedores Comerciales	0	0,00	3.462	0,24
Garantías por pagar	30.000	1,20	6.100	0,42
Impuestos corrientes por pagar	862	0,03	294	0,02
Dividendos por pagar	0	0,00	0	0,00
Impuestos Diferidos	108.484	4,32	0	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	139.346	5,55	9.856	0,69
PATRIMONIO				
Capital Social	1.525.800	60,81	500.000	34,76
Reserva Legal	5.580	0,22	19.165	1,33
Reservas por Revalorización	0	0,00	0	0,00
Otras Reservas	-98.820	-3,94	-58.647	-4,08
Ganancias Acumuladas	0	0,00	0	0,00
Resultados Acumulados	0	0,00	0	0,00
Resultados Adopción NIIF's por primera vez	811.359	32,34	811.359	56,41
Utilidad del presente ejercicio	125.686	5,01	156.563	10,89
TOTAL PATRIMONIO	2.369.605	94,45	1.428.440	99,31
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	2.508.951	100,00	1.438.296	100,00

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA
ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2012 Y
EL BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
AUMENTO DEL ACTIVO	Dólares	
Efectivo y equivalente al efectivo		1,022.149
Activos por impuestos corrientes		13.246
DISMINUCION PASIVO		
Garantias por pagar		23.900
Impuestos corrientes por pagar		568
Impuestos diferidos		108.484
DISMINUCION PATRIMONIO		
Capital Social		1.025.800
Utilidad del presente ejercicio		0
SUMAN		2.194.147
DISMINUCION DEL ACTIVO		
Deudores comerciales		950
Cuentas por Cobrar relacionadas		193.688
Propiedad, planta y equipo		1.911.412
AUMENTO DEL PASIVO		
Acreeedores Comerciales		3.462
AUMENTO DEL PATRIMONIO		
Reserva legal		13.585
Resultados Acumulados		40.173
Utilidad del presente ejercicio		30.877
SUMAN		2.194.147

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
INDICADORES FINANCIEROS
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CONCEPTO	VALOR	%
<u>SOLVENCIA</u>		
Activo Corriente	<u>1.438.296</u>	145,93
Pasivo Corriente	9.856	
<u>ESTRUCTURAL</u>		
Patrimonio	<u>1.428.440</u>	0,99
Activo Total	1.438.296	
<u>ENDEUDAMIENTO</u>		
Pasivo Total	<u>9.856</u>	0,01
Patrimonio	1.428.440	

