

INFORME DE COMISARIO

A los Señores Accionistas y Miembros del Directorio de
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.:

En cumplimiento de la nominación como comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., y lo dispuesto en el Artículo 321 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presenté a ustedes el informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la Administración de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgo necesario investigar, así como el informe de los auditores externos de la Compañía. Así mismo, he revisado el estado de situación financiera de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. La Administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas emitidas durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, así como con las normas legales vigentes.
2. He revisado los libros sociales de la Compañía, los mismos que cumplen con las disposiciones de los artículos 246, 176 y 177 de la Ley de Compañías vigente.
3. Sobre las disposiciones constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías; informo lo siguiente:
 - No se han constituido garantías por parte de los administradores de la Compañía; en razón de que, los estatutos no exigen la constitución de dichas garantías.
 - No se ha propuesto la remoción de administradores de la Compañía, en virtud de que, de la información y documentación analizada, no se desprende irregularidad alguna que pudiera haber dado lugar a tal remoción.
4. El sistema de control interno contable de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Administración de una seguridad razonable, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la administración y se registran correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

5. En relación con mi revisión del estado de situación financiera y del estado de resultados integral y el informe de los auditores externos emitido con fecha 13 de marzo del 2015, no se han identificado asuntos relevantes que llamen la atención:
6. *Resumen de Políticas Contables Significativas*

Operaciones

Los principales accionistas de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., son Inmobiliaria Valdeobispo y Sierra Almarraz S.L. y Hercesa Inmobiliaria S.A., empresas españolas que tienen el 50% de participación accionaria cada una. La Compañía se constituyó bajo la denominación Wireless Funding S.A., en Quito, con fecha 20 de septiembre del 2006, y se inscribió en el registro mercantil el 3 de abril del 2007. Con fecha 3 de septiembre del 2007, se realizó el cambio de denominación, modificación del objeto social y reforma de los estatutos de la Compañía Wireless Funding S.A. a Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., este proceso societario se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 19 de octubre del 2007, con una duración de 100 años.

A continuación se presenta un detalle de sus principales actividades:

- Actividad mercantil, como comisionista, intermediaria, mandatario, agente y representante de personas naturales y jurídicas,
- Compra venta, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles.
- Confección programación y desarrollo de toda clase de estudios y proyectos de ingeniería y arquitectura y prospección.
- Promoción y venta de bienes y productos inmobiliarios de todo tipo en áreas rurales y urbanas.
- Gerencia de proyectos de administración de bienes inmuebles.

Durante el ejercicio fiscal 2014, la Compañía no tuvo empleados y su única actividad económica hasta el mes de mayo del 2013, era el arrendamiento de un edificio ubicado en la avenida de los Shyris de la ciudad de Quito, el cual por determinación del INCOP, ha sido declarado de utilidad pública y actualmente se encuentra en posesión del mismo.

Resumen de Políticas Contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 que comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los referidos estados financieros serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Estas partidas se registran a costo histórico, más intereses devengados.

Documentos y cuentas por cobrar

Documentos y cuentas por cobrar, corresponde a los activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen una cotización en el mercado activo. Estas partidas son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las ventas se realizan en condición de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada período sobre el que se informa los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si lo fueran se reconocería la correspondiente pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen como tasa general del impuesto a la renta el 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2010, en base a las disposiciones tributarias vigentes, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.2% del patrimonio, 0.2% de costos y gastos deducibles, 0.4% del activo y 0.4% de ingresos gravados.

En adición, las disposiciones tributarias determinan que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al valor del anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía

disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos

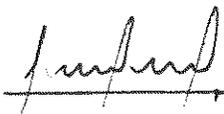
Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Reconocimiento de gastos

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

7. Dejo expresa constancia por la colaboración de los funcionarios y empleados de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgo necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.
8. Basados en mi revisión y en el examen desarrollado por los auditores externos, no he detectado la existencia de circunstancias que me hayan indicado que los estados financieros de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, no están en sus aspectos importantes, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Gustavo Verdezoto
Comisario Principal
Abril 15, 2015