

INFORME DE COMISARIO

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario de Hercesa Ferrocarril inmobiliaria S.A., presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros

Responsabilidad del Comisario

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basado en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentatoria de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y el correspondiente estado de resultados integral; así como los libros sociales de la compañía y entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

Opinión sobre el control interno

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías

Es importante señalar que en mi calidad de comisario de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Informe sobre estados financieros

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 17 de marzo del 2016, no se han identificado asuntos relevantes que llamen la atención.

Resumen de Políticas Significativas

Operaciones

Los principales accionista de Hecesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. son: Agrícola Valmaraz, S. L. y Hecesa Inmobiliaria S.A, empresas Españolas que tienen el 50% de participación 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, se realizó el cambio de denominación, modificación del objeto social y reforma de los estatutos de la Compañía Wireless Funding S.A. a Hecesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., y fue inscrito en el Registro mercantil el 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.

Resumen de Políticas Contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 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 las 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 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 efectivos 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 determinados 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, registrado en el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que las transacciones no tiene costos significativos asociados.

Las ventas se realizan en condición de créditos 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 recuperados. 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 ingreso o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen como tasa general de 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 calculo, el cual resulta de la suma matemática del 0.2% de costos y gastos deducibles, 0.4% del activo y 0.4% de ingresos gravados.

En adición, las disposiciones tributarias vigentes 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 imponibles. Se reconocerá un activo por impuesto diferido, 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 periodo 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 solo 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

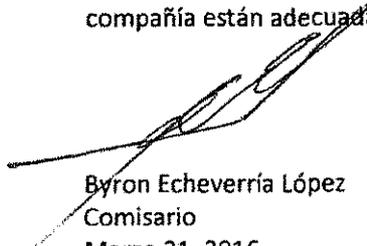
Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Opinión sobre cumplimiento

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2015 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Cabe indicar que en el ejercicio fiscal 2015, la compañía no generó ingresos operacionales producto de sus actividades empresariales y reportó una pérdida de USD 29,769. Estos factores entre otros, afectan a la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en Marcha.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.



Byron Echeverría López
Comisario
Marzo 21, 2016