

NOTAS A LA OPINIÓN DE COMISARIO POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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 \$ 1.592.210.84, de los cuales el Activo Corriente es \$ 219.710.83, que representa el 13.80% el Activo Fijo es \$ 1.372.499.99, que representa el 86.20 %, el Pasivo Corriente es de \$ 94.403.82, que representa el 5.93 %, y el Patrimonio de los Accionistas es \$ 1.497.807.02, que representa el 94.07 %, del Pasivo mas Patrimonio, en este valor esta incluido la Utilidad del Presente ejercicio económico del 2008, el valor de \$ 31.318.05, 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 2008

6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 2.33$$

6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.94$$

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 2008

ACTIVO

| | | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | 219,710.83 |
| Caja-Bancos | 2,477.78 | | |
| Cuentas por Cobrar Clientes | 18,102.75 | | |
| Otras Cuentas por Cobrar | 181,002.00 | | |
| Impuestos Anticipados | 18,128.30 | | |
| ACTIVO FIJO | | | 1,372,500.01 |
| Edificios | 1,500,000.00 | | |
| Depreciacion Acumulada | -127,499.99 | 1,372,500.01 | |
| TOTAL ACTIVO | | | 1,592,210.84 |

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

PASIVO

| | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| PASIVO CORRIENTE | | 94,403.82 |
| CUENTAS POR PAGAR | 94,403.82 | |
| Documentos por Pagar | 35,000.00 | |
| Acreedores Varios | 13,000.00 | |
| Garantias por Pagar | 30,000.00 | |
| Proveedores | 1,422.00 | |
| 15% Trabajadores | 6,944.98 | |
| Impuesto a la Renta | 8,036.84 | |
| PATRIMONIO | | 1,497,807.02 |
| CAPITAL Y RESERVAS | 1,497,807.02 | |
| Capital Social | 1,525,800.00 | |
| Aportes Futuras Capitalizaciones | 19,998.00 | |
| Perdidas Acumuladas | -79,309.03 | |
| Utilidad del Ejercicio | 31,318.05 | |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 1,592,210.84 |

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| INGRESOS | | 191,304.64 |
| Arriendos | 186,936.75 | |
| Intereses Ganados | 4,293.93 | |
| Otros Ingresos | 73.96 | |
| EGRESOS | | 145,004.77 |
| Gastos Administrativos | 1,409.33 | |
| Gastos Generales | 143,095.30 | |
| Gastos Financieros | 107.68 | |
| Gastos no Deducibles | 392.46 | |
| UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO | | <hr/> 46,299.87 |
| MENOS 15% Utilidad Trabajadores | | 6,944.98 |
| MENOS 25% Impuesto a la Renta | | 8,036.84 |
| UTILIDAD NETA DEL PRESENTE EJERCICIO | | <hr/> 31,318.05 <hr/> |

VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA
ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2007 Y EL
BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2008

| CONCEPTO | MONEDA | MONTO |
|--|----------------|---------------------|
| <u>AUMENTO DEL ACTIVO</u> | Dólares | |
| Cuentas por Cobrar | | 198,982.45 |
| Impuestos Anticipados | | 9,915.70 |
| <u>DISMINUCION DEL PASIVO</u> | | |
| Acreeedores Varios | | 490.36 |
| Garantias por Pagar | | 5,720.00 |
| Proveedores | | 2,362.73 |
| <u>DISMINUCION DEL PATRIMONIO</u> | | |
| Aportes Futuras Capitalizaciones | | 1,511,700.00 |
| SUMAN | | 1,729,171.24 |
| <u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u> | Dólares | |
| Caja-Bancos | | 53,691.90 |
| Activo Fijo | | 75,000.00 |
| <u>AUMENTO DEL PASIVO</u> | | |
| Documentos por Pagar | | 35,000.00 |
| Beneficios Sociales | | 6,859.40 |
| Impuestos por Pagar | | 2,301.89 |
| <u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u> | | |
| Capital | | 1,525,000.00 |
| Utilidad del Ejercicio | | 31,318.05 |
| SUMAN | | 1,729,171.24 |

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2008 Y 2007

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

| NOMBRE CUENTA | 2007 | % | 2008 | % |
|--------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Caja Bancos | 56,169.68 | 3.71 | 2,477.78 | 0.16 |
| Cuentas por Cobrar | 122.30 | 0.01 | 199,104.75 | 12.50 |
| Impuestos Anticipados | 8,212.61 | 0.54 | 18,128.30 | 1.14 |
| SUMAN | 64,504.59 | 4.27 | 219,710.83 | 13.80 |
| ACTIVO DIFERIDO | | | | |
| Gastos de Constitucion | - | - | - | - |
| SUMAN | - | - | - | - |
| ACTIVO FIJO | | | | |
| Edificios | 1,500,000.00 | 99.21 | 1,500,000.00 | 94.21 |
| (Depreciacion Acumulada) | -52,499.99 | -3.47 | -127,499.99 | -8.01 |
| SUMAN | 1,447,500.01 | 95.73 | 1,372,500.01 | 86.20 |
| TOTAL ACTIVOS | 1,512,004.60 | 100.00 | 1,592,210.84 | 100.00 |

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.
BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2008 Y 2007

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

| NOMBRE CUENTA | 2007 | % | 2008 | % |
|----------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Documentos por Pagar | - | - | 35,000.00 | 2.20 |
| Acreedores Varios | 13,490.36 | 0.89 | 13,000.00 | 0.82 |
| Garantias por Pagar | 35,720.00 | 2.36 | 30,000.00 | 1.88 |
| Proveedores | 3,784.73 | 0.25 | 1,422.00 | 0.09 |
| Beneficios Sociales | 85.58 | 0.01 | 6,944.98 | 0.44 |
| Impuestos por Pagar | 5,734.95 | 0.38 | 8,036.84 | 0.50 |
| SUMAN | 58,815.62 | 3.89 | 94,403.82 | 5.93 |
| PATRIMONIO | | | | |
| Capital Social | 800.00 | 0.05 | 1,525,800.00 | 95.83 |
| Aportes Futuras Capitalizaciones | 1,531,698.00 | 101.30 | 19,998.00 | 1.26 |
| Perdidas Acumuladas | -79,309.02 | -5.25 | -79,309.03 | -4.98 |
| Utilidad del Ejercicio | - | - | 31,318.05 | 1.97 |
| SUMAN | 1,453,188.98 | 96.11 | 1,497,807.02 | 94.07 |
| TOTAL ACTIVOS | 1,512,004.60 | 100.00 | 1,592,210.84 | 100.00 |

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2008

| CONCEPTO | VALOR | % |
|----------------------|---------------------|------|
| SOLVENCIA | | |
| Activo Corriente | <u>219,710.83</u> | 2.33 |
| Pasivo Corriente | <u>94,403.82</u> | |
| ESTRUCTURAL | | |
| Patrimonio | <u>1,497,807.02</u> | 0.94 |
| Activo Total | <u>1,592,210.84</u> | |
| ENDEUDAMIENTO | | |
| Pasivo Total | <u>94,403.82</u> | 0.06 |
| Patrimonio | <u>1,497,807.02</u> | |

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

| CONCEPTO | CAPITAL SOCIAL | APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES | PERDIDA DEL EJERCICIO | UTILIDAD DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Saldo al 31 de diciembre 2007 | 800.00 | 1,531,698.00 | -79,309.03 | - | 1,453,188.97 |
| Movimiento 2008 | 1,525,000.00 | -1,511,700.00 | - | - | 13,300.00 |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | 31,318.05 | 31,318.05 |
| Saldo al 31 de diciembre 2008 | 1,525,800.00 | 19,998.00 | -79,309.03 | 31,318.05 | 1,497,807.02 |

**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 2008, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

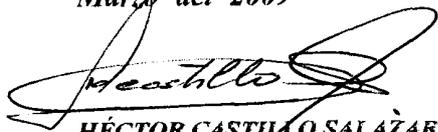
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

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 2008, 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 2008.

Quito - Ecuador
Marzo del 2009



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

