HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA:

La compañía HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. cuyos accionistas son Inmobiliaria Valdeobispo y Sierra de Almarraz S.L. y Hercesa Inmobiliara S.A, empresas españolas que tienen el 50% de participación accionaria cada una, se constituyó bajo la denominación WIRELESS FUNDING S.A., en Quito el 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 HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A el 3 de septiembre del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de octubre del 2007, con una duración de 100 años.

- **Nombre entidad:**
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
- **Ruc:**
1792078067001
- **Dirección:**
Av. Simón Bolívar km 4 ½ y Av. Leónidas Dubles
- **Forma legal:**
Sociedad Anónima
- **País:**
Ecuador

ACTIVIDADES EMPRESARIALES:

- 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.

Las prácticas del Gobierno Corporativo de la Compañía se rigen por lo dispuesto en el Régimen de Compañías.

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no tiene empleados y su única actividad económica hasta el mes de mayo 2013, era el arriendo de un edificio ubicado en la Av. Shyrís al norte 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.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.1 Período contable.

Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2013, incluyen los saldos contables a esa fecha, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.

Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2013 y 2012; incluyen los resultados del año 2012, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes con la finalidad de presentarlos comparativos.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2012 y 2013.

Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2013 y 2012.

2.2 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.4 Efectivo.

El efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el efectivo y los saldos bancarios, cuya principal característica es su liquidez. Estas partidas se registran a costo histórico más intereses devengados.

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

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.

2.6 Acreedores comerciales.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales se registran en Dólares Americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.7 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario (renta) y retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y ente de control, las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.8 Propiedades, planta y equipos.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el "Modelo del Costo".

El costo de los elementos de las propiedades, planta y equipo comprenden:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	45 años	299.491

El único bien que poseía la empresa fue vendido en el año 2013.

Cualquier incremento en la revaluación de terrenos o edificios se acumula en el patrimonio en la cuenta llamada: reserva por revaluación.

2.9 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno, a la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo, debido a la venta del inmueble no se procedió a realizar dicho ajuste.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

2.10 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.11 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.12 Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.13 Reconocimiento de Ingresos

El ingreso de actividades ordinarias por arriendo de Inmuebles se realizaba al emitirse la factura por este servicio en los primeros 5 días de cada mes.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.14 Política de Gestión de Riesgos

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes.

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financiero y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesarios para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos

POLÍTICAS DE CALIDAD: Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un Sistema de Control Interno, mediante el Comité de Calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.

POLÍTICA JURÍDICA: En relación con los conflictos que pudieran surgir en las relaciones con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de soluciones a los conflictos por medio de la mediación.- No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja	100	100
Bancos	1,209,999	187,850
	<u>1,210,099</u>	<u>187,950</u>

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Xperience Consulting	-	950
	<u>-</u>	<u>950</u>

5. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ferroinmobiliaria S.A.	-	173,000
Hercesa Inmobiliaria S.A	84,175	94,494
Váideovispo y Sierra de Almaraz	84,125	94,494
(Nota 20)	<u>168,300</u>	<u>361,988</u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Retenciones en la Fuente IVA		1,521	1,521
Retenciones en la Fuente Renta	Nota 12	54,423	45,130
Impuesto al Valor Agregado IVA en compras		3,953	-
		<u>59,897</u>	<u>46,651</u>

7. ACTIVO DE INVERSIÓN.

Lo saldo de activos de inversión, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terreno	-	440,000
Edificios	-	1,471,412
	<u>-</u>	<u>1,911,412</u>

El edificio ubicado en la Av. Shyris al norte de la ciudad de Quito, por determinación del Instituto Nacional de Contratación Pública (INCOPI), ha sido declarado de utilidad pública y actualmente se encuentra en posesión del mismo.

Los movimientos de activos de inversión, fueron como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Costo:		
Saldo inicial	1,911,412	1,911,412
Avalúo	517,193	-
Ventas	(2,428,605)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>1,911,412</u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. ACREEDORES COMERCIALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Cuentas y documento por pagar:		
BDO Ecuador	2,641	-
María Inés Crespo	675	-
Almeida Montero Diego	146	-
	<u>3,462</u>	<u>-</u>

9. GARANTÍAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Garantías por pagar	<u>6,100</u>	<u>30,000</u>
	<u>6,100</u>	<u>30,000</u>

Corresponde a la garantía recibida de DIRECTV Ecuador, misma que disminuyó ya que se realizó una compensación con el arriendo del mes de mayo quedando un valor pendiente de pago a DIRECTV Ecuador.

10. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Retención en la fuente	180	230
Impuesto al Valor Agregado	114	632
	<u>294</u>	<u>862</u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los estados financieros de los años 2013 y 2012, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
<u>Diciembre 31, 2012:</u>				
Activos de inversión	1,418,303	1,911,413	440,000	493,110
	<u>1,418,303</u>	<u>1,911,413</u>	<u>440,000</u>	<u>493,110</u>
<u>Diciembre 31, 2013:</u>				
Activos de inversión	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Al venderse el inmueble de propiedad de la empresa el saldo de estos impuestos diferidos, fueron liquidados y enviados a resultados, al 31 de diciembre de 2013.

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en	Saldo final
		resultados	
<u>Diciembre 31, 2012:</u>			
Activos de inversión	94,555	13,929	108,484
	<u>94,555</u>	<u>13,929</u>	<u>108,484</u>
<u>Diciembre 31, 2013:</u>			
Activos de inversión	108,484	(108,484)	-
	<u>108,484</u>	<u>(108,484)</u>	<u>-</u>

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23% respectivamente.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia antes de impuesto	63,960	160,690
<u>Menos:</u>		
Amortización pérdidas años anteriores	(16,413)	(40,172)
Depreciación edificio	-	(31,924)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	1,691	3,037
Ganancia del período	49,238	91,631
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	23%
Impuesto a las ganancias causado	10,832	21,075
Anticipo del impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	15,881	-
Impuesto a la renta del período	15,881	21,075

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a las ganancias por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	45,130	38,433
Provisión del período	(15,881)	(21,075)
Anticipo impuesto a las ganancias	15,881	14,492
Ajuste impuestos 2007	(707)	-
Compensación con retenciones en la fuente	10,000	13,280
Saldo final por cobrar (Nota 6)	54,423	45,130

13. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2013 está constituido por 500,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una y en el 2012, estaba constituido, por 1,525,800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1,00 cada una.

14. RESERVA LEGAL.

La ley de Compañías requiere por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que está alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

15. RESULTADOS ACUMULADAS.

La ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta en el Ecuador permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

16. RESULTADOS ACUMULADOS PREVENIENTES DE NIIF'S POR PRIMERA VEZ.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos de actividades ordinarias		
Arrendos	125,000	231,037
Otros ingresos		
Intereses ganados (1)	10,812	448
Reavalúo activos de inversión	517,193	-
	528,005	448
	653,005	231,485

(1) Los otros ingresos corresponden a intereses ganados por concepto de préstamos a relacionadas (Ferroinmobiliaria S.A.).

18. GASTOS OPERACIONALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Depreciaciones y amortizaciones	-	26,043
Arrendamiento oficinas	3,750	-
Honorarios profesionales	17,950	5,191
Servicios legales	11,207	2,772
Estudio de mercado	3,600	-
Impuestos y contribuciones	23,842	29,860
Pérdida en venta activos de inversión	523,471	-
Gastos generales	1,373	-
	585,193	63,866

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Servicios Bancarios y Similares	3,852	14
Otros Gastos	-	6,915
	3,852	6,929

20. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ferromobiliaria S.A.	-	173,000
Hercesa Inmobiliaria S.A	84,175	94,494
Valdeovispo y Sierra de Almara	84,125	94,494
	168,300	361,988

21. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los importes de cada categoría de instrumentos financieros en cada ejercicio.

	Diciembre 31, 2013		Diciembre 31, 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar relacionadas	168,300		361,988	-
(Nota 5)	168,300	-	361,938	-
Pasivos financieros medido al costo				
Garantías por pagar	6,100	-	30,000	-
	6,100	-	30,000	-

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Valor razonable de instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y Pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

22. PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía , continuará como un negocio en marcha. El 10 de abril 2013, el Instituto Nacional de Contratación Pública (INCOP) emitió la Resolución No. INCOP-RI-2013-0000063, la cual declara de Utilidad Pública el Edificio Shyris II propiedad de la empresa, con fecha 23 de mayo de 2013, el INCOP inicia una demanda de Expropiación presentada ante el juzgado Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha, puesto que la actividad de HERCESA INMOBILIARIA S.A. es el arrendamiento de este inmueble, los accionistas realizaron la reducción de capital de la Compañía a 500. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y los pasivos que podrían resultar de esta incertidumbre.

23. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías.**

No se han aplicado sanciones a Hércesa Ferrocarril Inmobiliaria, a sus directores o administradores por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013.

- **De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones significativas a Hércesa, a sus directores o administradores emitidos por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre partes relacionadas (locales y/o del exterior), de manera que las contraprestaciones entre ellas sean similares a las que se realizan entre partes independientes, es decir, deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Resolución No, NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No, 324, de fecha 25 de abril del 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No, NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No, 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, deben presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta,

El Art, 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

A la fecha de presentación de este informe, la compañía cumple con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la sección segunda de la Ley de Régimen Tributario Interno, por tanto se encuentra exenta de la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia, No obstante, la Administración de la Compañía presentará un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior conforme al contenido y plazos establecidos en la Resolución No, NAC-DGERCGC11-00029.

HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

25. EVENTOS SUBSECUENTES.

Hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 14, 2014) se encuentra en proceso el juicio el justo precio del bien expropiado a la Compañía (Nota23).

La información del Juzgado, es la siguiente:

Juzgado Décimo Tercero de lo Civil

No.: 2013-0462

Actor: INSTITUTO NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA (INCOP)

Demandado: HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

Cuantía: 2,500,000

Excepto por lo indicado en el párrafo anterior, No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de confección de los presentes Estados Financieros (Abril 14, 2014) que pudieran afectar significativamente su contenido.