

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

### CONTENIDO:

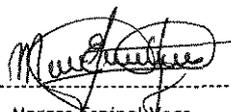
### PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	3
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	4
• Estados de Cambios en el Patrimonio	5
• Estados de Flujos de Efectivo	6
• Resumen de las Principales Políticas Contables	8
• Notas a los Estados Financieros	14

**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	70,008	925,609
Otras cuentas por cobrar relacionadas	4	673,225	301,160
Otras cuentas por cobrar		38	-
Activos por impuestos corrientes	5	841	51,669
<b>Total activos corrientes</b>		<b>744,112</b>	<b>1,278,438</b>
<b>Total activos</b>		<b>744,112</b>	<b>1,278,438</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Acreedores comerciales	6	180	5,550
Impuestos corrientes por pagar	7	90	77
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>270</b>	<b>5,627</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>270</b>	<b>5,627</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital	9	800	500,000
Reservas	10	34,821	34,821
Resultados acumulados	11	708,221	737,990
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>743,842</b>	<b>1,272,811</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>744,112</b>	<b>1,278,438</b>

  
-----  
Ing. Eduardo Crespo Correa  
Apoderado Especial

  
-----  
Marcos Espinel Vega  
Contador General

**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 (Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos financieros	12	72,374	27,934
<b>Gastos:</b>			
Gastos operacionales	13	(94,497)	(29,937)
Gastos financieros		(24)	(442)
		<u>(94,521)</u>	<u>(30,379)</u>
<b>Pérdida del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>		(22,147)	(2,445)
Gasto por impuesto a las ganancias	8	(7,622)	(12,277)
<b>Pérdida del ejercicio de operaciones continuas</b>		<u>(29,769)</u>	<u>(14,722)</u>
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la ganancias diferido		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<u>(29,769)</u>	<u>(14,722)</u>

  
 -----  
 Ing. Eduardo Crespo Correa  
 Apoderado Especial

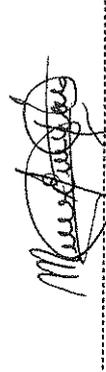
  
 -----  
 Marcos Espinel Vega  
 Contador General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresados en dólares)**

	Resultados Acumulados				Total patrimonio neto	
	Capital	Reserva legal	Provenientes de la adopción de las NIIF	Ganancia (Pérdida) acumulada		Parcial
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	500,000	19,165	811,359	97,916	909,275	1,428,440
Apropiación reserva legal	-	15,656	-	(15,656)	(15,656)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(140,907)	(140,907)	(140,907)
Resultado integral total del año	-	-	-	(14,722)	(14,722)	(14,722)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	500,000	34,821	811,359	(73,369)	737,990	1,272,811
Disminución de capital	(499,200)	-	-	-	-	(499,200)
Resultado integral total del año	-	-	-	(29,769)	(29,769)	(29,769)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	800	34,821	811,359	(103,138)	708,221	743,842

  
 Ing. Eduaydo Crespo Correa  
 Apoderado Especial

  
 Marcos Espinel Vega  
 Contador General

**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(49,026)	(25,938)
Impuesto a las ganancias	(7,622)	(12,277)
Otros egresos	(62)	(442)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(56,710)</b>	<b>(38,657)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Efectivo prestado a relacionadas	(372,065)	(132,860)
Efectivo recibido por intereses	72,374	27,934
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(299,691)</b>	<b>(104,926)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	-	(140,907)
Devolución de capital	(499,200)	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(499,200)</b>	<b>(140,907)</b>
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	(855,601)	(284,490)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	925,609	1,210,099
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>70,008</b>	<b>925,609</b>

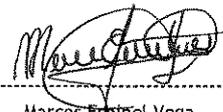
-----  
  
 Ing. Eduardo Crespo Correa  
 Apoderado Especial

-----  
  
 Marcos Espinel Vega  
 Contador General

**HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.**  
**CONCILIACIONES DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO CON EFECTIVO NETO**  
**UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresadas en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	(29,769)	(14,722)
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:</b>		
Provisión impuesto a las ganancias	7,622	12,277
Intereses generados en cuentas por cobrar a relacionadas	(72,374)	(27,934)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución en activo por impuestos corrientes	-	(1,772)
Disminución en cuentas y documentos por pagar	(5,370)	2,088
Incremento (disminución) en otras obligaciones corrientes	43,181	(8,594)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(56,710)</b>	<b>(38,657)</b>

-----  
  
 Ing. Eduardo Czespo Correa  
 Apoderado Especial

-----  
  
 Marcos Espinel Vega  
 Contador General

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**  
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.
- b. **RUC de la entidad.**  
1792078067001.
- c. **Domicilio de la entidad.**  
Avenida Simón Bolívar km 4 ½ y Avenida Leónidas Dubles.
- d. **Forma legal de la entidad.**  
Sociedad Anónima.
- e. **País de incorporación.**  
Ecuador.
- f. **Descripción.**

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 de 2006 y se inscribió en el registro mercantil el 3 de abril de 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 de 2007, e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de octubre de 2007, con una duración de 100 años.

- g. **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, así como prospección;
  - Promoción y venta de bienes y productos inmobiliarios de todo tipo en áreas rurales y urbanas; y
  - 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 2015 y 2014, la Compañía no tiene empleados.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### h. Estructura organizacional y societaria.

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.

### i. Representante legal.

El Sr. José María San Juan representa a la Compañía. Está encargado de:

- Realizar todos los actos de administración y gestión diaria de las actividades de la Compañía, orientadas a la consecución de su objeto;
- Someter anualmente a la Junta General Ordinaria de Accionistas un informe relativo a la gestión llevada a cabo en nombre de la Compañía y presentar al Directorio un balance semestral de prueba, informándole sobre la marcha de los negocios sociales;
- Formular a la Junta General de Accionistas las recomendaciones que considere convenientes en cuanto a la distribución de utilidades y la constitución de reservas;
- Nombrar y remover al personal de la Compañía, fijar sus remuneraciones, así como sus deberes y atribuciones;
- Constituir factores mercantiles con autorización de la Junta General con las atribuciones que considere convenientes y removerlos cuando considere el caso;
- Designar apoderados especiales de la Compañía, así como constituir procuradores judiciales, cuando considere necesario o conveniente hacerlo;
- Dirigir y supervigilar la contabilidad y servicio de la Compañía, así como velar por el mantenimiento y conservación de los documentos de la Compañía;
- Formular balances e inventarios al final de cada ejercicio económico y facilitar al Comisario el estudio de la contabilidad;
- Abrir y cerrar cuentas corrientes o de cualquier otra naturaleza y designar a la o las personas autorizadas para emitir cheques o cualquier otra orden de pago contra las referidas cuentas;
- Librar, aceptar, endosar y avalar letras de cambio y cualesquiera otros efectos de comercio;
- Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Junta General de Accionistas y del Directorio;
- Firmar con el Presidente las obligaciones de la Compañía cuando el monto de ellas exceda del establecido por el Directorio, y previa autorización del Directorio cuando el monto exceda del fijado por el mismo;
- Ejercer y cumplir todas las atribuciones y deberes que reconocen e imponen la Ley y los estatutos presentes, así como todas aquellas que sean inherentes a su función y necesarias para el cabal cumplimiento de su cometido.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

### j. Composición accionaria.

Las acciones de HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	Porcentaje Accionario
Valdeobispo y Sierra de Almaraz, SL	400	50%
Hercesa Inmobiliara S.A.	400	50%
<b>Total Composición accionaria</b>	<b>800</b>	<b>100%</b>

## 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES.

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 por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

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 al 31 de diciembre de 2015, 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 2014.

Los Estados de Resultados Integrales reflejan los movimientos acumulados entre el 1 de enero y 31 de diciembre de los años 2015 y 2014.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de los años 2015 y 2014.

Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de los años 2015 y 2014.

### 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; por tanto la moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### 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.

### 2.4. Efectivo y equivalentes de 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, con base en el análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

### 2.8. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto y leyes aprobadas a la fecha de cierre del estado de situación financiera.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera 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.

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.

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.

### 2.9. Reconocimiento de ingresos.

El ingreso de actividades ordinarias por arriendo de Inmuebles se realiza al emitirse la factura por este servicio en los primeros 5 días de cada mes. Los ingresos financieros se reconocen utilizando el método de acumulación una vez que ha transcurrido el plazo de las cuentas por cobrar que generan intereses.

### 2.10. 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 controles de calidad necesarios para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 
- **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.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta es como sigue a continuación:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja	100	100
Bancos	24,155	39,945
Inversión	(1) 45,753	885,564
	<u>70,008</u>	<u>925,609</u>

(1) Corresponde a la inversión de un depósito a plazo en el Banco del Pacífico al 1.35% (2% en 2014) anual y con vencimiento en enero del siguiente año.

### 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ferroinmobiliaria S.A.	(1) 670,000	300,000
Intereses por cobrar	3,225	1,160
	(Nota 14) <u>673,225</u>	<u>301,160</u>

(1) Corresponde a un préstamo con una tasa de interés anual del 8.19% con vencimiento en junio de 2016.

### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Retenciones en la fuente de IVA	-	1,521
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	841	44,845
Impuesto al Valor Agregado	-	5,303
	<u>841</u>	<u>51,669</u>

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 6. ACREEDORES COMERCIALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
BDO Ecuador	-	4,805
Jácome Jerez Eugenia	-	225
Ferroinmobiliaria S.A.	180	520
	<u>180</u>	<u>5,550</u>

### 7. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Retención en la Fuente	79	77
Impuesto al Valor Agregado	11	-
	<u>90</u>	<u>77</u>

### 8. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta definido y pagado para estos años de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

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 2015 y 2014, 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.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

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

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 respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

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.

### PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010- cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	(22,147)	(2,445)
<b>Más:</b>		
Gastos no Deducibles	54,279	-
<b>Base imponible</b>	32,132	(2,445)
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
<b>Impuesto a las ganancias causado</b>	7,069	-
Anticipo del impuesto a la renta del año	7,622	12,277
<b>Impuesto a la renta del período</b>	7,622	12,277

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	44,845	54,423
Provisión del año	(7,622)	(12,277)
Ajustes impuestos no recuperables	(44,845)	-
Pagos efectuados	-	2,277
Menos retenciones en la fuente del año	841	422
Anticipo al impuesto a las ganancias	(7,622)	-
<b>Saldo final por cobrar (Nota 5)</b>	841	44,845

### 9. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2015, está constituida por 800 acciones ordinarias y nominativas de 1.00 cada una. Al 31 de diciembre de 2014, está constituida por 500,000 acciones ordinarias y nominativas de 1.00 cada una.

### 10. RESERVAS.

**Legal.** La Ley de Compañías requiere que 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.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

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.

### 11. RESULTADOS ACUMULADOS.

#### Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizada para la distribución de dividendos.

#### Pérdidas acumuladas.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. La pérdida neta por el período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 29,769 y 14,722 respectivamente. Adicionalmente en los ejercicios económicos 2015 y 2014 la Compañía no generó ingresos operacionales.

El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su Administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como para generar operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, 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.

#### Resultados provenientes de la Adopción a las NIIF.

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 del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; 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.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 12. INGRESOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 constituyen intereses ganados por concepto de préstamos a su relacionada Ferroinmobiliaria S.A. por 72,374 y 27,934 respectivamente.

### 13. GASTOS OPERACIONALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-
Arrendamiento oficinas	3,000	3,000
Honorarios profesionales	5,517	14,082
Impuesto a la salida de divisas	24,860	-
Impuestos y contribuciones	6,217	11,129
Gastos generales	54,903	1,726
	<u>94,497</u>	<u>29,937</u>

### 14. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las transacciones con relacionadas corresponden a préstamos por cobrar a Ferroinmobiliaria S.A. por 673,225 y 301,160 respectivamente los cuales han generado un interés de 72,374 y 27,934 respectivamente.

### 15. CATEGORIA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31, 2015		Diciembre 31, 2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	70,008	-	925,609	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	673,225	-	301,160	-
	<u>743,233</u>	<u>-</u>	<u>1,226,769</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medido al costo amortizado</b>				
Acreedores comerciales	180	-	5,550	-

#### 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.

#### 16. 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 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 511, de fecha 29 de mayo de 2015, 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 dicha resolución el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y para los contribuyentes cuyo monto de operaciones con partes relacionadas cuyo monto sea mayor a 15,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los 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 las operaciones con partes relacionadas 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 los 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.

# HERCESA FERROCARRIL INMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

### 17. SANCIONES.

#### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías y Valores, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

#### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A., Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

### 18. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 17, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

---