



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA FERROL S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados Financieros basados en nuestras auditorías.

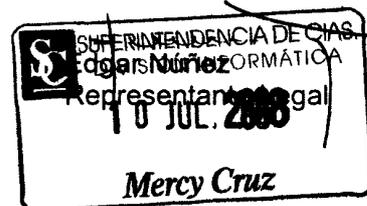
Nuestros exámenes fueron efectuados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Como se explica en detalle en la Nota 12 a los estados financieros, a partir del año 2005 se encuentran en vigencia las reformas tributarias relacionadas con la determinación del impuesto a la renta por los efectos que podrían tener las transacciones con partes relacionadas del exterior (precios de transferencia). Al respecto de lo anterior, la Compañía nos ha confirmado que no ha realizado operaciones con partes relacionadas del exterior durante el año 2007 y 2006.

Quito, 18 de abril de 2008

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006**

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2007	2006
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes		8,599	3,141
Cuentas por cobrar	3	1,212,663	1,042,145
Impuestos anticipados	4	147,393	144,234
Inventarios	5	339,680	339,680
Total		1,708,335	1,529,200
ACTIVOS FIJOS		4,804	60
OTROS ACTIVOS	6	8,778	76,578
ACTIVO A LARGO PLAZO	7	270,643	378,401
TOTAL		1,992,560	1,984,239
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		23,173	14,960
Impuestos por pagar		102,204	42,063
Anticipos de Clientes	8	192,700	325,259
Total		318,077	382,282
PASIVO A LARGO PLAZO	9	1,122,277	1,157,749
PATRIMONIO (véase estado adjunto)	10	552,206	444,208
TOTAL		1,992,560	1,984,239

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS:	Notas	2007	2006
Comisiones ganadas		508,426	266,547
Ingresos financieros		-	21,708
		<u>508,426</u>	<u>288,255</u>
GASTOS:			
Administración		(232,447)	(116,878)
Gastos financieros		(173)	(8,739)
		<u>(232,620)</u>	<u>(125,617)</u>
Utilidad en operación		275,806	162,638
Pérdida en venta de acciones		(67,800)	-
Otros ingresos (egresos), neto		<u>(45)</u>	<u>(213)</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		207,961	162,425
Participación trabajadores	11	(41,364)	-
Impuesto a renta	11	<u>(58,599)</u>	<u>(40,607)</u>
Utilidad neta		<u>107,998</u>	<u>121,818</u>
Utilidad por Acción		<u>0.47</u>	<u>0.53</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL Y POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Utilidades retenidas	Total
Diciembre 31, 2005	9,217	14,498	4,909	165,677	128,089	322,390
Utilidad neta					121,818	121,818
Diciembre 31, 2006	9,217	14,498	4,909	165,677	249,907	444,208
Utilidad neta					107,998	107,998
Diciembre 31, 2007	9,217	14,498	4,909	165,677	357,905	552,206

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FERROL S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL Y POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de operaciones:	2007	2006
Utilidad neta	107,998	121,818
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Pérdida en venta de acciones	67,800	-
Depreciación	214	36
	<u>68,014</u>	<u>36</u>
Operaciones del período:		
Cuentas por cobrar	(170,518)	(800,595)
Impuestos anticipados	(3,159)	(6,261)
Inventarios	-	(248,548)
Obras en edificación	-	98,180
Cuentas por pagar	8,213	(427)
Impuestos por pagar	60,141	33,715
Anticipos de Clientes	(132,559)	325,259
	<u>(237,882)</u>	<u>(598,677)</u>
Efectivo (utilizado) en actividades de operación	(61,870)	(476,823)
Flujo de inversiones:		
Activos fijos	(4,958)	-
Efectivo (utilizado) en actividades de inversiones	(4,958)	-
Flujo de financiamiento:		
Documentos por cobrar largo plazo	107,758	227,262
Préstamo a largo plazo	(35,472)	245,930
	<u>72,286</u>	<u>473,192</u>
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	72,286	473,192
Incremento (disminución) del efectivo	5,458	(3,631)
Saldo inicial del efectivo	3,141	6,772
Saldo final del efectivo	<u>8,599</u>	<u>3,141</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FERROL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 10 de mayo de 1993, su objeto social principal es la planificación, promoción, compra venta, permuta o aporte de inmuebles para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades; realizar inversiones o negocios en bienes raíces; y administrar y representar sin límites bienes propios o de terceros.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses).

b) Obras en edificación

Incluye los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción de un proyecto Inmobiliario, estas no exceden su valor de reposición o de mercado; y se liquidan a la terminación del Proyecto, de acuerdo con la técnica aplicable a la actividad de la construcción.

c) Activos fijos

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

d) Inversiones en acciones

Se presenta en el rubro Otros activos, y están registradas al valor patrimonial proporcional reportada por la emisora de dichas acciones. El efecto de dicho ajuste se registra con aplicación a la cuenta de resultados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(continuación)

e) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables.

f) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio, Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

g) Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

h) Ingresos

La principal fuente de ingresos corresponde a comisiones en las ventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, facturados a la Compañía IMPACSA S.A. Las comisiones generadas en la preventa de dichos locales se mantienen dentro de un pasivo diferido, y se cargan a resultados el momento que IMPACSA completa la venta mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad

i) Utilidad por acción ordinaria

La utilidad por acción ordinaria se calcula en base al promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones al 31 de diciembre de 2007 y 2006 en circulación fue de 230.417 de US\$ 0,04 cada una

j) Uso de estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Desnai S.A	411,694	591,326
Genset Commercial (1)	227,502	227,502
IMPACSA S.A. (2)	211,357	211,357
Anticipos a contratos	2,857	-
Cuenta por cobrar accionista	345,150	-
Otros	14,103	11,960
Total	<u>1,212,663</u>	<u>1,042,145</u>

- (1) Corresponde al valor pendiente de cobro por la venta de acciones efectuadas en el año 2000.
- (2) Corresponde al saldo pendiente de cobro de un préstamo garantizado mediante firmas, concedido por la Compañía a IMPACSA S.A., a una tasa de interés anual del 10%, con tabla de amortización cuyo vencimiento fue en mayo del 2006.

NOTA 4 - IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuesto al Valor Agregado - IVA	136,454	140,740
Anticipo impuesto a la renta	-	3,436
Retenciones en la fuente	10,939	58
Total	<u>147,393</u>	<u>144,234</u>

NOTA 5.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, corresponde al costo de adquisición de los locales comerciales N. 10 – I y 34 – I, respectivamente, para ser vendidos posteriormente.

NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2006 corresponde a 33.440 acciones que la Compañía mantuvo en La Internacional S.A. que con fecha 1 de Junio de 2007 mediante Acta de Cesión de Acciones, Textilía S.A. es la nueva cesionaria de 33.440 acciones. Adicionalmente, el 23 de Agosto de 2007 la Compañía adquirió 3,744 acciones de Supertex S.A. a un valor nominal de US\$8,778.

NOTA 7.- ACTIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 corresponde a anticipos de comisiones pagadas por preventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo y de los departamentos del Proyecto Parque Residencial El Recreo, entregadas a intermediarios, mismas que serán liquidadas cuando IMPACSA S.A. concluya la instrumentación de la venta mediante la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad. (Véase Nota 9).

NOTA 8.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, corresponde a los anticipos recibidos de un cliente para la reservación de local N. 10 – I en Ciudad Comercial El Recreo.

NOTA 9.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, corresponde a US\$ 1.122.277 de comisiones recibidas por anticipado de IMPACSA S.A., por preventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, mismas que serán liquidadas cuando IMPACSA S.A. concluya la instrumentación de la venta mediante la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro Mercantil.

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es de 230.417 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la determinación de la provisión del impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, preparada por la Administración de la Compañía:

**NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad contable antes de participación a trabajadores	275,761	162,427
15% Participación a trabajadores	<u>41,364</u>	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	234,397	162,427
25% Impuesto a la renta	<u>58,599</u>	<u>40,607</u>

Situación fiscal - Los años 2004 al 2007, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades tributarias

NOTA 12.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas – SRI el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración. De otra parte el Servicio de Rentas Internas - SRI, el 30 de diciembre de 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el registro Oficial No. 188 del 16 de enero de 2006, en la cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulando superior a US\$ 300.000 dólares, deberán presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 18 de abril de 2008, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.