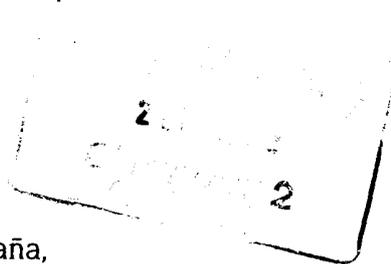


Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de España,
antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)
Quito, Ecuador

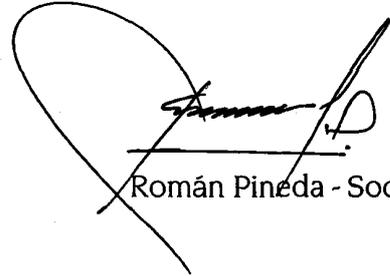


1. Hemos auditado el balance general que se adjuntan de FERROINMOBILIARIA S.A. (Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.) al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la FERROINMOBILIARIA S.A. (Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.), al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Tal como se menciona en la Nota O, según Resolución No. 08.G.DSC-010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, se emite por separado.



Abril 28, 2009
RNAE No. 193



Román Pineda - Socio

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2008	2007
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	195,847	822,135
Cuentas por cobrar (Nota A)	1,555,036	310,085
Inventarios (Nota B)	21,705,287	3,831,843
Total activos corrientes	23,456,170	4,964,063
Activos fijos (Nota C)	57,933	120,321
	23,514,103	5,084,384
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota D)	1,736,740	189,681
Obligaciones con los trabajadores (Nota E)	4,340	1,986
Total pasivos corrientes	1,741,080	191,667
Pasivo a largo plazo (Nota F)	6,720,363	850,772
Total pasivos	8,461,443	1,042,439
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social (Nota G)	20,000	20,000
Aportes para futura capitalización (Nota H)	67,741	1,796,800
Capital adicional (Nota I)	107,564	107,564
Reserva legal (Nota J)	182	182
Reserva por valuación (Nota K)	14,902,645	2,162,871
Pérdidas acumuladas (Nota L)	(45,472)	(45,472)
Total patrimonio de los accionistas	15,052,660	4,041,945
	23,514,103	5,084,384
Cuentas de orden (Nota M)	708,013	-

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Capital social		
Saldo inicial	20,000	1,400
Transferencia de aportes para futura capitalización	-	18,600
Saldo final	20,000	20,000
Aportes para futura capitalización		
Saldo inicial	1,796,800	49,686
Transferencia a préstamos a largo plazo	(1,729,059)	-
Aportes de los accionistas	-	1,796,816
Transferencia a capital social	-	(18,600)
Transferencia a ex-socios	-	(31,102)
Saldo final	67,741	1,796,800
Capital adicional		
Saldo inicial y final	107,564	107,564
Reserva legal		
Saldo inicial y final	182	182
Reserva por valuación		
Saldo inicial	2,162,871	2,162,871
Ajuste activos fijos	12,739,774	-
Saldo final	14,902,645	2,162,871
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial y final	(45,472)	(45,472)
Total patrimonio de los accionistas	15,052,660	4,041,945

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,124,139	158,045
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4,371,456)	(1,581,841)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3,247,317)	(1,423,796)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de activo fijo	(22,473)	(125,150)
Préstamos entregados a relacionadas	(22,036)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(44,509)	(125,150)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por pasivos a largo plazo de compañías relacionadas	2,485,538	596,659
Efectivo recibido a corto plazo de compañías relacionadas	180,000	-
Aportes para futura capitalización	-	1,747,114
Aportes de los accionistas	-	18,600
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	2,665,538	2,362,373
(Disminución) aumento neta de efectivo	(626,288)	813,427
Efectivo al inicio del año	822,135	8,708
Efectivo al final del año	195,847	822,135

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Conciliaciones con el Efectivo Neto
Utilizado en Actividades de Operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Ajustes para conciliar con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Provisión gastos honorarios España	1,001,210	-
Provisión intereses	653,784	-
Depreciación	9,076	4,829
Bajas de activo fijo	938	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(1,222,915)	(302,644)
Aumento en inventarios	(5,058,823)	(1,571,617)
Aumento en cuentas por pagar	1,369,413	443,650
Aumento en obligaciones con los trabajadores	-	1,986
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3,247,317)	(1,423,796)

ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO
QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

La Compañía al 31 de diciembre de 2008 registró 12,739,774 por concepto de reavalúo de sus activos fijos.

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía transfirió 1,729,059 de sus aportes para futura capitalización como pasivo a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía transfirió los costos incurridos en su casa modelo como parte de sus inventarios por 74,847.

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía aumentó el capital social mediante la capitalización de aportes para futura capitalización, por 18,600.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Políticas de Contabilidad Significativas

**Descripción
del negocio**

La Compañía fue constituida el 09 de septiembre de 1988, en la ciudad de Guayaquil Ecuador. Su objetivo principal es la compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles, a la confección, programación y desarrollo de toda clase de estudios y proyectos de ingeniería y arquitectura y prospecciones; negocios inmobiliarios rústicos y urbanísticos de la edificación en todas sus variedades. Su principal accionista es Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A., la cual es poseedora del 51,50% de la participación accionaria.

La compañía fue constituida bajo la denominación Inmobiliaria Sobrealto S.A., que posteriormente fue cambiada a Ferroinmobiliaria S.A., dicho cambio fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 05 de Septiembre de 2007.

**Bases de
presentación**

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de activo fijo. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Inventarios

Los inventarios se encuentran constituidos por el valor de la casa modelo, gastos de construcción y gastos varios indirectos, utilizados en la construcción del proyecto denominado Ciudad Jardín; se han registrado al valor de costo de adquisición. El rubro del terreno en el cual se constituye el Proyecto, se encuentra registrado a valor de mercado.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Políticas de Contabilidad Significativas

Activos fijos Los activos fijos se encuentran registrados al costo de adquisición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a inventarios al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, la cual es cargada directamente al costo del proyecto

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de monitoreo	10%
Equipo de computación	33,33%
Equipos y herramientas	10%

Anticipos de clientes Constituyen los abonos realizados por los clientes como reserva y promesa de compra-venta de casas y departamentos en el Conjunto Inmobiliario "Ciudad Jardín".

Reconocimiento de los ingresos De acuerdo a la de Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15 "Contratos de Construcción", cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar por uno de los dos sistemas establecidos para el registro de los ingresos y costos de las obras: el sistema de "obra terminada" o el sistema de "porcentaje de terminación de obra". La Compañía adoptó el sistema de obra terminada, el mismo que es utilizado cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente, en este sistema los ingresos y costos asociados son reconocidos a la terminación de cada proyecto y se transfieren como los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de estos bienes inmuebles por medio del título legal; en consecuencia en los años 2008 y 2007 no fueron liquidados los costos e ingresos en el correspondiente en el estado de resultados, debido a que se estima entregar la fase I en Agosto de 2009.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Cuentas por cobrar Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Anticipo a proveedores	1,257,354	-
Compañías relacionadas (Nota O)	88,354	66,318
Cuentas por cobrar SRI	186,225	62,444
Funcionarios y empleados	1,143	14,305
Clientes	(1) -	157,869
Otras	21,960	9,149
	1,555,036	310,085

(1) Al 31 de diciembre de 2008, existen promesas de compra-venta las cuales generan compromisos de cobro controladas a través de cuentas de orden ver Nota M.

Al 31 de diciembre de 2007, corresponde a los valores pendientes de cobro a clientes por reserva de venta de departamentos y casas en el Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

B. Inventarios Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Terreno	(1) 15,000,000	2,260,226
Gastos indirectos a distribuir	(2) 6,705,287	1,571,617
	21,705,287	3,831,843

(1) Al 31 de diciembre de 2008, tomando como base la Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto de 2000, la Compañía registró el terreno a valor de mercado, el cual ha sido realizado por un perito calificado encontrándose debidamente notarizado y legalizado. Mientras que para el 31 de diciembre de 2007, la Compañía registró el terreno a valor de catastro.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(2) Constituyen los gastos incurridos para el inicio del proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín; que serán distribuidos a las diferentes unidades habitacionales a la finalización del proyecto.

C. Activos fijos Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Muebles y enseres	42,614	31,366
Equipo de computación	16,638	9,654
Adecuaciones e instalaciones	4,240	4,240
Equipo de oficina	5,137	3,845
Equipo de monitoreo	2,157	663
Equipos y herramientas	940	535
Casa modelo	-	74,847
	71,726	125,150
Menos depreciación acumulada	13,793	4,829
	57,933	120,321

El movimiento de la activo fijo, fue como sigue:

	2008	2007
Costo:		
Saldo inicial	125,150	-
Compras	22,473	125,150
Bajas	(1,050)	-
Reclasificación casa modelo a inventarios	(74,847)	-
Saldo final	71,726	125,150
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	4,829	-
Gasto del año	9,076	4,829
Bajas	(112)	-
Saldo final	13,793	4,829

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

D. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Anticipos recibidos de clientes (1)	1,074,459	108,189
Proveedores	305,036	61,801
Compañías relacionadas (Nota O)	180,000	
Garantías por pagar	110,523	-
Impuesto al Valor Agregado y Retención en Fuente	28,756	14,444
Impuestos municipales	25,853	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,324	3,003
Otras	10,789	2,244
	1,736,740	189,681

(1) Corresponden a anticipos recibidos de clientes por concepto de reservas y contratos de promesa de compra-venta de casas o departamentos.

E. Obligaciones con los trabajadores

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2008	2007
Beneficios sociales:		
Saldo inicial	1,986	-
Provisión del año	9,130	4,328
Pagos efectuados	(6,776)	(2,342)
Saldo final	4,340	1,986

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

F. Pasivo a largo plazo Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Compañías relacionadas (Nota N)	(1) 6,720,363	596,659
Ingresos diferidos	(2) -	254,113
	6,720,363	850,772

(1) Corresponde principalmente a: préstamos recibidos de los accionistas por 4,554,449, con una tasa del 9.25% y vencimientos en agosto de 2011 y otras cuentas pagar por 2,165,914.

(2) Al 31 de diciembre de 2008, corresponde a recuperaciones por desestimientos de contratos.

Al 31 de diciembre de 2007, corresponden a anticipos recibidos por la venta de casas o departamentos del Proyecto Ciudad Jardín; que serán facturados al momento de la finalización y entrega del proyecto, para el año 2008 estos valores fueron presentados como anticipos recibidos de clientes.

G. Capital social Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 está constituido por 20.000 acciones ordinarias, suscritas y en circulación, de valor nominal de un dólar US\$1 cada una.

Con fecha 09 de noviembre del 2007 mediante escritura pública, la Compañía aumentó el capital social mediante la capitalización de aportes para futuras capitalizaciones.

H. Aportes para futura capitalización Corresponde a los aportes de los accionistas para futuros aumentos de capital, durante el año 2007 se realizaron aportes por 1,796,816 respectivamente. (Nota N)

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- I. Capital adicional** Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.
- El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.
- J. Reserva legal** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta 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.
- K. Reserva por valuación** Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado del terreno sobre el cual se construirá el proyecto inmobiliario; según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías.
- El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.
- L. Pérdidas 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.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

M. Cuentas de orden

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Deudoras:		
Promesas de compra-venta Ecuador	570,839	-
Promesas de compra-venta España	137,174	-
(1)	708,013	-
Acreeedoras:		
Promesas de compra-venta Ecuador	570,839	-
Promesas de compra-venta España	137,174	-
(1)	708,013	-

(1) Corresponden al saldo pendiente de pago del promitente comprador para cubrir la cancelación de 30% de entrada para la futura compra de casas o departamentos del Conjunto Inmobiliario "Ciudad Jardín".

N. Exposición moneda extranjera

La exposición de la Compañía a fluctuaciones de cambio, fue como sigue:

Tipo de cambio por cada US\$ 1.00 fue:	1.41	-
Diciembre 31,	2008	2007
	(Euros)	(Euros)
Efectivo	79,305	-
Anticipos recibidos de clientes	(104,266)	-
Pasivo a largo plazo	(4,675,444)	-
Exposición neta	(4,700,405)	-

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- O. Transacciones con compañías relacionadas** Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2008	2007
Cuentas por cobrar: (Nota A)		
Grupo Inmobiliario		
Ferrocarril S.A.	88,355	66,128
Hercesa Inmobiliaria S.A. (España)	-	190
	88,355	66,318
Cuentas por pagar: (Nota D)		
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A.	180,000	-
Pasivo a largo plazo: (Nota F)		
Grupo Inmobiliario		
Ferrocarril S.A.	4,147,514	596,659
Hercesa Inmobiliaria S.A. (España)	2,572,849	-
	6,720,363	596,659
Aportes para futura capitalización: (Nota H)		
Analytica Investments	63,673	63,673
Sr. Fernando Herrero	4,068	4,068
Grupo Inmobiliario		
Ferrocarril S.A.	-	1,729,059
	67,741	1,796,800

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2008	2007
Préstamos:		
Grupo Inmobiliaria		
Ferrocarril S.A.	2,277,245	527,979
Hercesa Inmobiliaria S.A. (España)	2,277,204	-
	4,554,449	527,979
Gastos honorarios (gestión)		
Grupo Inmobiliario		
Ferrocarril S.A.	947,574	588,840
Gasto interés:		
Grupo Inmobiliario		
Ferrocarril S.A.	358,139	-
Hercesa Inmobiliaria S.A. (España)	295,645	-
	653,784	-
Gasto arriendo:		
Hercesa Ferrocarril		
Inmobiliaria S.A.	23,929	24,024

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

P. Precios de transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre del 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual 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 período fiscal por un monto acumulado superior a US\$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia. Adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$5,000,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo de Precios de Transferencia, el Informe Integral de Precios de Transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Para los años 2008 y 2007, la Administración de la Compañía se encuentra analizando la incidencia de la referidas normas en la medición del resultado tributable de tales operaciones.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Q. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero de 2009.

Con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC-010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos mencionados en el registro oficial antes mencionado, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010, en las Compañías y en los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores; así como, en todas las Compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011, en las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012, en las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

FERROINMOBILIARIA S.A.
(Subsidiaria del Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de
España, antes Inmobiliaria Sobrealto S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- R. Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador** En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 242, del 29 de diciembre de 2007, se publicó la "LEY REFORMATIVA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero del 2008

La Compañía ha considerado todos estos cambios al momento de preparar sus estados financieros.

- S. Eventos subsecuentes** Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de preparación de nuestro informe (Abril 28, 2009), no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
-