

**FERRO INMOBILIARIA S.A.**  
**(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)**

**AÑO 2007**

**INFORME DE COMISARIO**

Héctor Castillo Salazar  
CPA. Re. Nac. 9616  
Comisario

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO  
DE FERRO INMOBILIARIA S.A.  
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)**

En mi calidad de Comisario de FERRO INMOBILIARIA S.A., (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.) y en cumplimiento a la función que nos asigna el numeral 4 del Art. 321 de la Ley de Compañías, cumpíame informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2007, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

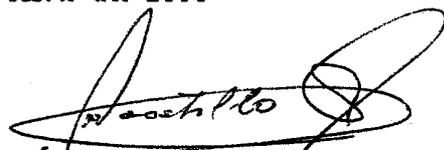
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros, a fin de obtener una seguridad razonable de que estos estén libres de errores importantes, incluyó también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de Estados Financieros en General. Consideramos que el examen efectuado proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FERRO INMOBILIARIA S. A., (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), al 31 de Diciembre del 2007, y los correspondientes resultados de sus operaciones, movimiento Patrimonial por el año terminado, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías, con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas y legales de la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a consideración de ustedes, la aprobación del Balance General de FERRO INMOBILIARIA S. A., (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2007.

*Quito - Ecuador  
Abril del 2008*



**HÉCTOR CASTILLO SALAZAR  
COMISARIO DE FERRO INMOBILIARIA S.A.  
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)**

**NOTAS A LA OPINIÓN DE COMISARIO  
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**1.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES**

Como resultado del examen, las transacciones registradas y los actos de los administradores en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

Los libros de Actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, libro de acciones y accionistas han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

La correspondencia, los comprobantes, libros y registro de contabilidad, han sido llevados conforme a las normas legales y se conservan de acuerdo con lo prescrito en las disposiciones legales.

**2.- COLABORACION GERENCIAL.**

En cumplimiento de mi responsabilidad de comisario, considero importante indicar que el proceso de revisión de los libros, registros y documentación tanto contable como legal, he recibido total colaboración por parte de la Gerencia General para el cumplimiento de estas funciones.

**3.- REGISTROS CONTABLES Y LEGALES.**

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero que en términos generales FERRO INMOBILIARIA S.A.,(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), cumple con todos los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Se ha indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que se considero necesaria, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía, el acceso de personal autorizado esta limitado por seguridades adecuadas con las que cuenta la Empresa.

#### 4.- CONTROL INTERNO.

Como parte del examen efectuado, se evaluó el sistema de control interno, en el alcance que considero necesario, y en términos generales, los procedimientos y controles implementados por la Gerencia, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

#### 5.- POSICION FINANCIERA Y SU RELACION CON LOS REGISTROS

Los componentes financieros de la Compañía principalmente entre ellos: Activos por el valor de \$ 5.073.184.59, de los cuales el Activo Corriente es \$ 4.952.863.23, que representa el 97.63%, el Activo Fijo es \$ 120.321.36, que representa el 2.37%, del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 180.466.93, que representa el 3.56%, el Pasivo a Largo Plazo es \$. 593.658.64, que representa el 11.76%, Otros Pasivos \$ 254.113.27, que representa el 5.01 %, y el Patrimonio de los Accionistas es \$. 4.041.945.75, y representa el 79.67%, del Pasivo Total mas el Patrimonio, todos han sido debidamente conciliados en los respectivos registros contables de la compañía, no encontrando diferencia alguna que amerite su revelación.

#### 6.- RELACIONES FINANCIERAS.

A continuación y cumpliendo disposiciones legales, se procede al calculo de las principales relaciones financieras que la Compañía refleja en sus Estados Financieros del Ejercicio Económico del 2007

##### 6.1. SOLVENCIA

<u>Activo Corriente</u>	=27.44
<u>Pasivo Corriente</u>	

##### 6.2.- ESTRUCTURAL

<u>Patrimonio</u>	=0.80
<u>Activo Total</u>	

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 92-1-4-3-0014- y el Artículo 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de la función como Comisario de FERRO INMOBILIARIA S.A. (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

# **FERRO INMOBILIARIA S.A.**

**(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)**

## **BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

### **ACTIVO**

#### **ACTIVO CORRIENTE**

		<b>4.952.863,23</b>
Caja	1.290,00	
Bancos	820.844,86	
Cuentas por Cobrar	157.868,91	
Prestamos Empleados	9.825,82	
Otras Cuentas por Cobrar	75.467,44	
Impuestos por Liquidar	55.724,03	
Inventarios	3.831.842,17	

#### **FLJO DEPRECIABLE**

		<b>120.321,36</b>
Adecuaciones-Instalaciones	4.239,89	
Depreciacion Acumulada	-292,15	3.947,74
Equipo de Oficina	3.845,36	
Depreciacion Acumulada	-272,03	3.573,33
Equipo Computo	9.653,95	
Depreciacion Acumulada	-2.093,63	7.560,32
Muebles y Enseres	31.365,78	
Depreciacion Acumulada	-2.148,52	29.217,26
Casa Modelo	74.847,44	
Depreciacion Acumulada	-	74.847,44
Equipo de Monitorso	662,66	
Depreciacion Acumulada	-15,70	646,96
Equipos y Herramientas	535,00	
Depreciacion Acumulada	-6,69	528,31

#### **TOTAL ACTIVO**

**5.073.184,59**

# **FERRO INMOBILIARIA S.A.**

**(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)**

## **BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

### **PASIVO**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>180.466,93</b>
Cuentas y Documentos por Pagar	61.800,72	
Beneficios Sociales por Pagar	4.989,20	
Impuestos por Pagar	3.244,37	
Anticipo Clientes	108.188,71	
Otras Cuentas por Pagar	2.243,93	
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>596.658,64</b>
C x P. Grupo Inmobiliaria Ferrocarril	596.658,64	
<b>OTROS PASIVOS</b>		<b>254.113,27</b>
<b>INGRESOS DIFERIDOS</b>		<b>254.113,27</b>
Ventas Departamentos	254.113,27	
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.031.236,84</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>4.041.945,75</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		<b>4.041.945,75</b>
Capital Social	20.000,00	
Reserva Legal	181,97	
Aportes Futuras Capitalizaciones	1.796.800,33	
Reserva de Capital	107.563,74	
Reserva Revalorizacion Terrenos	2.162.871,14	
Perdidas Años Anteriores	-45.471,43	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>5.073.184,59</b>

# FERRO INMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2007 Y 2006

### DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

NOMBRE CUENTA	2006	%	2007	%
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja	8.708,21	0,38	1.290,00	0,03
Bancos	-	-	820.844,86	16,18
Cuentas por Cobrar	-	-	157.868,91	3,11
Prestamos Empleados	-	-	9.825,82	0,19
Otras Cuentas por Cobrar	-	-	75.467,44	1,49
Impuestos a Liquidar	1.721,95	0,08	55.724,03	1,10
Inventarios	2.260.225,64	99,29	3.831.842,17	75,53
Garantias	5.720,00	0,25	-	-
<b>SUMAN</b>	<b>2.276.375,80</b>	<b>100,00</b>	<b>4.952.863,23</b>	<b>97,63</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>				
Adecuaciones	-	-	4.239,89	0,08
Equipo de Oficina	-	-	3.845,36	0,08
Equipo de Computo	-	-	9.653,95	0,19
Muebles y Enseres	-	-	31.365,78	0,62
Casa Modelo	-	-	74.847,44	1,48
Equipo de Monitoreo	-	-	662,66	0,01
Equipos y Herramientas	-	-	535,00	0,01
(Depreciacion Acumulada)	-	-	-4.828,72	-0,10
<b>SUMAN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.321,36</b>	<b>2,37</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.276.375,80</b>	<b>100,00</b>	<b>5.073.184,59</b>	<b>100,00</b>

# FERRO INMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2007 Y 2006

### DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2006	%	2007	%
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas y Documentos por Pagar	-	-	61.800,72	1,22
Beneficios Sociales por Pagar	-	-	4.989,20	0,10
Impuestos por Pagar	144,21	0,01	3.244,37	0,06
Anticipo Clientes	-	-	108.188,71	2,13
Otras Cuentas por Pagar	-	-	2.243,93	0,04
<b>SUMAN</b>	<b>144,21</b>	<b>0,01</b>	<b>180.466,93</b>	<b>3,56</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>				
Grupo Inmobiliaria	-	-	596.658,64	11,76
<b>SUMAN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>596.658,64</b>	<b>11,76</b>
<b>OTROS PASIVOS</b>				
Venta Departamentos	-	-	254.113,27	5,01
<b>SUMAN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>254.113,27</b>	<b>5,01</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	1.400,00	0,06	20.000,00	0,39
Reserva Legal	181,97	0,01	181,97	0,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	49.686,17	2,18	1.796.800,33	35,42
Reservas de Capital	107.563,74	4,73	107.563,74	2,12
Reserva Revalorizacion Terrenos	2.162.871,14	95,01	2.162.871,14	42,63
Perdidas Años Anteriores	-32.976,76	-1,45	-45.471,43	-0,90
Perdida del Ejercicio	-12.494,67	-0,55	-	-
<b>SUMAN</b>	<b>2.276.231,59</b>	<b>99,99</b>	<b>4.041.945,75</b>	<b>79,67</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.276.375,80</b>	<b>100,00</b>	<b>5.073.184,59</b>	<b>100,00</b>

**FERRO INMOBILIARIA S.A.**  
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

**VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA  
ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2006 Y EL  
BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2007**

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<b><u>AUMENTO DEL ACTIVO</u></b>	Dólares	
Caja-Bancos		813.426,65
Cuentas por Cobrar		157.868,91
Prestamos Empleados		9.825,82
Otras Cuentas por Cobrar		75.467,44
Impuestos a Liquidar		54.002,08
Inventarios		1.571.616,53
Activo Fijo		120.321,36
<b>SUMAN</b>		<b>2.802.528,79</b>
<b><u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u></b>	Dólares	
Garantias		5.720,00
<b><u>AUMENTO DEL PASIVO</u></b>		
Cuentas y Documentos por Pagar		61.800,72
Beneficios Sociales por Pagar		4.989,20
Impuestos por Pagar		3.100,16
Anticipo Clientes		108.188,71
Otras Cuentas por Pagar		2.243,93
Grupo Inmobiliaria		596.658,64
Ventas Departamentos		254.113,27
<b><u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u></b>		
Capital y Reservas		1.765.714,16
<b>SUMAN</b>		<b>2.802.528,79</b>

**FERRO INMOBILIARIA S.A.**  
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

**INDICADORES FINANCIEROS**

**AÑO 2007**

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
<b><u>SOLVENCIA</u></b>		
Activo Corriente	<u>4.952.863,23</u>	27,44
Pasivo Corriente	<u>180.466,93</u>	
<b><u>ESTRUCTURAL</u></b>		
Patrimonio	<u>4.041.945,75</u>	0,80
Activo Total	<u>5.073.184,59</u>	
<b><u>ENDEUDAMIENTO</u></b>		
Pasivo Total	<u>1.031.238,84</u>	0,26
Patrimonio	<u>4.041.945,75</u>	

# FERRO INMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

CONCEPTO	CANTAL	RESERVA	APORTES FUTURAS	RESERVA	RESERVA REV.	PERDIDAS AÑOS	PERDIDA DEL	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	CAPITALIZACIONES	DE CAPITAL	TERRENOS	ANTERIORES	EJERCICIO	PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2006	1.400,00	181,97	49.686,17	107.563,74	2.162.871,14	-32.976,76	-12.494,67	2.276.231,59
Movimiento 2007	18.600,00	-	1.747.114,16	-	-	-12.494,67	12.494,67	1.765.714,16
Saldo al 31 de diciembre 2007	20.000,00	181,97	1.796.800,33	107.563,74	2.162.871,14	-45.471,43	-	4.041.945,75

**INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

Expresado en dólares estadounidenses

<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Caja y equivalentes de efectivo	1,290.00		<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Bancos	820,844.86		Cuentas y Documentos por Pagar	61,800.72	
Cuentas por Cobrar	157,868.91		Beneficios Sociales por Pagar	4,989.20	
Préstamos Empleados	14,305.82		Impuestos por Pagar	14,444.37	
Otras Ctas por Cobrar	75,487.44		Anticipos Clientes	108,188.71	
Impuestos por Liquidar	62,444.03		Otras Cuentas por Pagar	2,243.93	
Inventarios	3,831,842.17		<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>191,866.93</b>	
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>4,964,063.23</b>		<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>					
<b>FIJO NO DEPRECIABLE</b>					
Terreno	-		CXP Grupo Inmob. Ferrocarril	596,658.64	
Revalorización Terrenos	-		Préstamos Ctas. Relacionadas	-	
<b>Total Fijo no Depreciable</b>	<b>-</b>		<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>	<b>596,658.64</b>	
<b>FIJO DEPRECIABLE</b>					
Adecuaciones/Instalaciones	4,239.89		<b>OTROS PASIVOS</b>		
Deprec.Acum. Adecuaciones	-292.15		<b>INGRESOS DIFERIDOS</b>		
Equipo Oficina	3,845.36		Venta Departamentos	254,113.27	
Deprec.Acum. Eq. Oficina	-272.03		<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>254,113.27</b>	
Equipo Computo	9,653.95		<b>TOTAL PASIVOS</b>		
Deprec.Acum. Eq. Computo	-2,093.63			<b>1,042,438.84</b>	
Muebles y Enseres	31,365.78		<b>PATRIMONIO</b>		
Deprec.Acum. Muebles y Enseres	-2,148.52		Capital Social	20,000.00	
Casa Modelo	74,847.44		Aportes Futuras Capitalizaciones	1,796,800.33	
Equipo de Monitoreo	862.86		Reserva Legal	181.97	
Deprec.Acum. Eq. Monitoreo	-15.70		Reserva de Capital	107,563.74	
Equipos y Herramientas	535.00		Reserva Revalorización Terrenos	2,162,871.14	
Deprec.Acum. Equipos y Herramientas	-6.69		Pérdidas Años Anteriores	-45,471.43	
<b>Total Fijo Depreciable</b>	<b>120,321.36</b>		Pérdida del Ejercicio	-	
<b>GASTOS DIFERIDOS</b>					
Gtos Preoperativos Ciudad Jardin	-		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4,041,946.76</b>	
<b>Total Gastos Diferidos</b>	<b>-</b>				
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>5,084,384.59</b>		<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>5,084,384.59</b>	

  
 SR. RAFAEL GONZALEZ SOBOS  
 GERENTE GENERAL

  
 DR. JAIME GALARRZA DONOSO  
 CONTADOR C.P.A. Reg. 9623