

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

En mi calidad de Comisario de FERROINMOBILIARIA 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, cúpleme informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2008, 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 FERROINMOBILIARIA S. A. (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), al 31 de Diciembre del 2008, 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 FERROINMOBILIARIA S. A. (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2008.

*Quito - Ecuador  
Marzo del 2009*



**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 2008**

## **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 FERROINMOBILIARIA 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.

2



#### 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 \$ 23.514.103.38, de los cuales el Activo Corriente es \$ 23.456.170.98, que representa el 99.75%, el Activo Fijo es \$ 57.932.40, que representa el 0.25%, del Activo Total. el Pasivo Corriente es \$ 1.741.080.34, que representa el 7.40%, el Pasivo a Largo Plazo es \$ 6.720.362.32, que representa el 28.58%, y el Patrimonio de los Accionistas es \$ 15.052.660.72, y representa el 64.02%, 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 2008

##### 6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 13.47$$

##### 6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.64$$

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

# FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

### ACTIVO

|  |               |                                    |
|--|---------------|------------------------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                |               | <b>23.456.170,98</b>               |
| Caja-Bancos                            | 195.847,47    |                                    |
| Anticipo a Contratistas                | 1.256.204,45  |                                    |
| Anticipo a Proveedores                 | 1.150,00      |                                    |
| Prestamos Empleados                    | 1.143,26      |                                    |
| Otras Cuentas por Cobrar               | 110.314,78    |                                    |
| Impuestos por Liquidar                 | 186.224,50    |                                    |
| Inventarios                            | 21.705.286,52 |                                    |
| <b>FIJO DEPRECIABLE</b>                |               | <b>57.932,40</b>                   |
| Adecuaciones-Instalaciones             | 4.239,89      |                                    |
| Depreciacion Acumulada                 | -716,11       | 3.523,78                           |
| Equipo de Oficina                      | 5.136,76      |                                    |
| Depreciacion Acumulada                 | -713,57       | 4.423,19                           |
| Equipo Computo                         | 16.638,43     |                                    |
| Depreciacion Acumulada                 | -6.507,52     | 10.130,91                          |
| Muebles y Enseres                      | 42.613,98     |                                    |
| Depreciacion Acumulada                 | -5.647,01     | 36.966,97                          |
| Equipo de Monitoreo                    | 2.156,86      |                                    |
| Depreciacion Acumulada                 | -139,75       | 2.017,11                           |
| Equipos y Herramientas                 | 940,00        |                                    |
| Depreciacion Acumulada                 | -69,56        | 870,44                             |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                |               | <b><u><u>23.514.103,38</u></u></b> |
| <b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>       |               | <b>570.839,39</b>                  |
| Promesas de Compraventas-Ecuador       |               | 137.173,56                         |
| Promesas de Compraventas-Espania       |               | <u>708.012,95</u>                  |
| <b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b> |               |                                    |

# **FERROINMOBILIARIA S.A.**

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

**BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

## **PASIVO**

|                                |              |                     |
|--------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>        |              | <b>1.741.060,34</b> |
| Cuentas por Pagar Proveedores  | 305.035,50   |                     |
| Cuentas y Documentos por Pagar | 296.267,25   |                     |
| Beneficios Sociales por Pagar  | 4.340,01     |                     |
| Aportes I.e.s.s. por Pagar     | 1.323,96     |                     |
| Impuestos por Pagar            | 54.609,83    |                     |
| Anticipo Clientes              | 1.078.711,40 |                     |
| Otras Cuentas por Pagar        | 792,39       |                     |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>    |              | <b>6.720.362,32</b> |
| Compañías Relacionadas         | 6.720.362,32 |                     |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>           |              | <b>8.461.442,66</b> |

|                                  |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PATRIMONIO</b>                |                      | <b>15.052.660,72</b> |
| <b>CAPITAL Y RESERVAS</b>        | <b>15.052.660,72</b> |                      |
| Capital Social                   | 20.000,00            |                      |
| Reserva Legal                    | 181,97               |                      |
| Aportes Futuras Capitalizaciones | 67.740,94            |                      |
| Reserva de Capital               | 107.563,74           |                      |
| Reserva Revalorización Terrenos  | 14.902.645,50        |                      |
| Perdidas Años Anteriores         | -45.471,43           |                      |

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** **23.514.103,38**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>       | <b>570.839,39</b> |
| Promesas de Compraventas-Ecuador         | 137.173,56        |
| Promesas de Compraventas-España          | 708.012,95        |
| <b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b> |                   |

# FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2008 Y 2007

### DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

| NOMBRE CUENTA            | 2007                | %             | 2008                 | %             |
|--------------------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  |                     |               |                      |               |
| Caja-Bancos              | 322.134,66          | 16,21         | 195.847,47           | 0,33          |
| Anticipo a Contratistas  | -                   | -             | 1.256.204,45         | 5,34          |
| Anticipo a Proveedores   | -                   | -             | 1.150,00             |               |
| Prestamos Empleados      | 9.825,82            | 0,19          | 1.143,26             | 0,00          |
| Otras Cuentas por Cobrar | 233.336,35          | 4,60          | 110.314,78           | 0,47          |
| Impuestos a Liquidar     | 55.724,03           | 1,10          | 186.224,50           | 0,79          |
| Inventarios              | 3.831.842,17        | 75,53         | 21.705.286,52        | 92,31         |
| <b>SUMAN</b>             | <b>4.952.863,23</b> | <b>97,63</b>  | <b>23.456.170,96</b> | <b>99,75</b>  |
| <b>ACTIVO FIJO</b>       |                     |               |                      |               |
| Adecuaciones             | 4.239,89            | 0,08          | 4.239,89             | 0,02          |
| Equipo de Oficina        | 3.845,36            | 0,08          | 5.136,76             | 0,02          |
| Equipo de Computo        | 9.653,95            | 0,19          | 16.638,43            | 0,07          |
| Muebles y Enseres        | 31.365,78           | 0,62          | 42.613,98            | 0,18          |
| Casa Modelo              | 74.847,44           | 1,48          | -                    | -             |
| Equipo de Monitoreo      | 662,66              | 0,01          | 2.156,86             | 0,01          |
| Equipos y Herramientas   | 535,00              | 0,01          | 940,00               | 0,00          |
| (Depreciacion Acumulada) | -4.828,72           | -0,10         | -13.793,52           | -0,06         |
| <b>SUMAN</b>             | <b>120.321,36</b>   | <b>2,37</b>   | <b>57.932,40</b>     | <b>0,25</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>     | <b>5.073.184,59</b> | <b>100,00</b> | <b>23.514.103,36</b> | <b>100,00</b> |

# FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2008 Y 2007

### DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

| NOMBRE CUENTA                    | 2007                | %             | 2008                 | %             |
|----------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>          |                     |               |                      |               |
| Cuentas por Pagar Proveedores    | -                   | -             | 305.035,50           | 1,30          |
| Cuentas y Documentos por Pagar   | 61.800,72           | 1,22          | 296.267,25           | 1,26          |
| Beneficios Sociales por Pagar    | 4.989,20            | 0,10          | 4.340,01             | 0,02          |
| Aportes l.e.s.s. por Pagar       | -                   | -             | 1.323,96             | 0,01          |
| Impuestos por Pagar              | 3.244,37            | 0,06          | 54.609,83            | 0,23          |
| Anticipo Clientes                | 108.188,71          | 2,13          | 1.078.711,40         | 4,59          |
| Otras Cuentas por Pagar          | 2.243,93            | 0,04          | 792,39               | 0,00          |
| <b>SUMAN</b>                     | <b>180.466,93</b>   | <b>3,56</b>   | <b>1.741.080,34</b>  | <b>7,40</b>   |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>      |                     |               |                      |               |
| Grupo Inmobiliaria               | 596.658,64          | 11,76         | 6.720.362,32         | 28,58         |
| <b>SUMAN</b>                     | <b>596.658,64</b>   | <b>11,76</b>  | <b>6.720.362,32</b>  | <b>28,58</b>  |
| <b>OTROS PASIVOS</b>             |                     |               |                      |               |
| Venta Departamentos              | 254.113,27          | 5,01          | -                    | -             |
| <b>SUMAN</b>                     | <b>254.113,27</b>   | <b>5,01</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>      |
| <b>PATRIMONIO</b>                |                     |               |                      |               |
| Capital Social                   | 20.000,00           | 0,39          | 20.000,00            | 0,09          |
| Reserva Legal                    | 181,97              | 0,00          | 181,97               | 0,00          |
| Aportes Futuras Capitalizaciones | 1.796.800,33        | 35,42         | 67.740,94            | 0,29          |
| Reservas de Capital              | 107.563,74          | 2,12          | 107.563,74           | 0,46          |
| Reserva Revalorizacion Terrenos  | 2.162.871,14        | 42,63         | 14.902.645,50        | 63,38         |
| Perdidas Años Anteriores         | -45.471,43          | -0,90         | -45.471,43           | -0,19         |
| Perdida del Ejercicio            | -                   | -             | -                    | -             |
| <b>SUMAN</b>                     | <b>4.041.945,75</b> | <b>79,67</b>  | <b>15.052.660,72</b> | <b>64,02</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>             | <b>5.073.184,59</b> | <b>100,00</b> | <b>23.514.103,38</b> | <b>100,00</b> |

# FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2007 Y EL BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2008

| CONCEPTO                             | MONEDA  | MONTO                |
|--------------------------------------|---------|----------------------|
| <b><u>AUMENTO DEL ACTIVO</u></b>     | Dólares |                      |
| Anticipo a Contratistas              |         | 1.256.204,45         |
| Anticipo a Proveedores               |         | 1.150,00             |
| Impuestos a Liquidar                 |         | 130.500,47           |
| Inventarios                          |         | 17.873.444,35        |
| <b><u>DISMINUCION DEL PASIVO</u></b> |         |                      |
| Beneficios Sociales por Pagar        |         | 649,19               |
| Otras Cuentas por Pagar              |         | 1.451,54             |
| Ventas Departamentos                 |         | 254.113,27           |
| <b>SUMAN</b>                         |         | <b>19.517.513,27</b> |
| <b><u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u></b> | Dólares |                      |
| Caja Bancos                          |         | 626.287,39           |
| Prestamo Empleados                   |         | 8.682,56             |
| Otras Cuentas por Cobrar             |         | 123.021,57           |
| Activo Fijo                          |         | 62.388,96            |
| <b><u>AUMENTO DEL PASIVO</u></b>     |         |                      |
| Cuentas por Pagar Proveedores        |         | 305.035,50           |
| Cuentas y Documentos por Pagar       |         | 234.466,53           |
| Beneficios Sociales por Pagar        |         | 1.323,96             |
| Impuestos por Pagar                  |         | 51.365,46            |
| Anticipo Clientes                    |         | 970.522,69           |
| Grupo Inmobiliaria                   |         | 6.123.703,68         |
| <b><u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u></b> |         |                      |
| Capital y Reservas                   |         | 11.010.714,97        |
| <b>SUMAN</b>                         |         | <b>19.517.513,27</b> |

# FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

## INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2008

| CONCEPTO                    | VALOR                | %     |
|-----------------------------|----------------------|-------|
| <b><u>SOLVENCIA</u></b>     |                      |       |
| Activo Corriente            | <u>23.456.170,98</u> | 13.47 |
| Pasivo Corriente            | 1.741.080,34         |       |
| <b><u>ESTRUCTURAL</u></b>   |                      |       |
| Patrimonio                  | <u>15.052.660,72</u> | 0.64  |
| Activo Total                | 23.514.103,38        |       |
| <b><u>ENDEUDAMIENTO</u></b> |                      |       |
| Pasivo Total                | <u>8.461.442,66</u>  | 0.56  |
| Patrimonio                  | 15.052.660,72        |       |

# FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

| CONCEPTO                      | CAPITAL   | RESERVA | APORTES FUTURAS  | RESERVA    | RESERVA REV.  | PERDIDAS ANOS | TOTAL         |
|-------------------------------|-----------|---------|------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
|                               | SOCIAL    | LEGAL   | CAPITALIZACIONES | DE CAPITAL | TERRENOS      | ANTERIORES    | PATRIMONIO    |
| Saldo al 31 de diciembre 2007 | 20.000,00 | 181,97  | 1.796.800,33     | 107.563,74 | 2.162.871,14  | 45.471,45     | 4.041.948,75  |
| Movimiento 2008               | -         | -       | -1.739.069,39    | -          | 12.739.774,35 | -             | 11.010.714,97 |
| Saldo al 31 de diciembre 2008 | 20.000,00 | 181,97  | 67.740,94        | 107.563,74 | 14.902.645,50 | 45.471,45     | 15.082.660,72 |