



**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.  
INSABESA**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.  
INSABESA**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

- **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**
- **BALANCE GENERAL**
- **ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**
- **ESTADO DE MODIFICACION DEL CAPITAL CONTABLE**
- **FLUJO DE FONDOS**
- **ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**
- **ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**
- **ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**
- **ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Jorge E. Jacome F.*  
*Auditor Externo*  
*Quito - Ecuador*

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**QUITO, 27 DE MARZO DEL 2010**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA**  
**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -**

**SEÑORES ACCIONISTAS:**

**HE AUDITADO EL BALANCE GENERAL ADJUNTO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009, Y LOS CORRESPONDIENTES ESTADOS DE RESULTADOS, EVOLUCION DEL PATRIMONIO, FLUJO DE FONDOS Y DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA. ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑÍA. MI ACTIVIDAD SE CIRCUNSCRIBE A EXPRESAR MI OPINION SOBRE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS BASADOS EN LA AUDITORIA EFECTUADA.**

**LA AUDITORIA FUE EFECTUADA DE ACUERDO CON NORMAS VIGENTES EN EL PAIS. ESTAS NORMAS REQUIEREN QUE UNA AUDITORIA SEA DISEÑADA Y REALIZADA PARA OBTENER CERTEZA RAZONABLE DE QUE LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONTIENEN ERRORES IMPORTANTES. UNA AUDITORIA INCLUYE EL EXAMEN, A BASE DE PRUEBAS SELECTIVAS, DE LA EVIDENCIA QUE SOPORTA LAS CANTIDADES Y REVELACIONES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS. INCLUYE TAMBIEN LA EVALUACION DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD UTILIZADOS, ASI COMO UNA EVALUACION DE LA PRESENTACION GENERAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. CONSIDERO QUE MI AUDITORIA PREVEE UNA BASE RAZONABLE PARA MI OPINION.**

**EN MI OPINION, LOS ESTADOS FINANCIEROS ARRIBA MENCIONADOS, PRESENTAN RAZONABLEMENTE EN TODOS LOS ASPECTOS IMPORTANTES, LA SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009, LOS RESULTADOS DE SUS OPERACIONES Y LOS CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO A ESA FECHA, DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD Y DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL PAIS.**

**MI OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, CORRESPONDIENTE AL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009, DE INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 213 DEL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO Y SUS REFORMAS, PUBLICADO EN EL REGISTRO OFICIAL NO. 484 DEL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, EMITIRE POR SEPARADO.**

  
**JORGE E. JACOME F.**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**R.N.A.E. NO. 251**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -**  
**BALANCE DE SITUACION AL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(DOLARES)**

<b>ACTIVO</b>	<b>PASIVO</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>
CAJA Y BANCOS 46	CUENTAS POR PAGAR 898.641
IMPUESTOS ANTICIPADOS 19.127	INTERESES POR PAGAR 11.046
	IESS POR PAGAR 643
	IMPUESTOS POR PAGAR 2.954
	SOBREGIRO BANCOS 4.151
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:..... 19.173</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE..... 917.434</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>PATRIMONIO:</b>
TERRENOS 552.910	CAPITAL SUSCRITO 1.000
EDIFICIOS 1.852.855	APORTES FUTURA CAPITALIZACION 789.563
MUEBLES Y ENSERES 25.899	UTILIDADES ACUMULADAS 48.572
EQUIPO DE OFICINA 6.986	UTILIDADES DEL EJERCICIO 3.381
VEHICULOS 106.326	RESERVA LEGAL 4.137
OTROS ACTIVOS 183.012	
DEPRECIACION ACUMULADA -988.509	
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:..... 1.739.479</b>	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO:..... 846.653</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO:</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:..... 1.764.087</b>
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO 5.435	
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO:..... 5.435</b>	
<b>TOTAL DEL ACTIVO:..... 1.764.087</b>	

**LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(DOLARES)**

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
OTROS INGRESOS	25
<b>TOTAL INGRESOS:.....</b>	<b>300.025</b>
 <b>MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN</b>	
SUELDOS Y SALARIOS	36.176
BENEFICIOS SOCIALES	11.030
DEPRECIACIONES	117.053
ARRIENDOS	4.125
LUZ ,TELEFONOS Y AGUA	2.773
MATERIALES DE OFICINA	511
MANTENIMIENTO OFICINAS	3.215
MOVILIZACION	8.894
GASTOS DE SEGUROS	8.221
MANTENIMIENTO EDIFICIO	44.936
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	42
HONORARIOS	4.980
MANTENIMIENTO VEHICULOS	2.628
IMPUESTOS PAGADOS	9.064
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	6.348
GASTOS VARIOS	33.199
 <b>TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN</b>	 <b>293.194</b>
<b>UTILIDAD BRUTA:.....</b>	<b>6.830</b>
 <b>MENOS: GASTOS FINANCIEROS:</b>	
GASTOS BANCARIOS	3.449
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>3.381</b>
-15% PARTICIPACION UTILIDADES	507
- 25% IMPUESTO RENTA COMPANIA	719
<b>UTILIDAD A DISPOSICION SOCIOS</b>	<b>2.155</b>

**LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -  
ESTADO DE MODIFICACION DEL CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

CONCEPTO	CAPITAL	UTILIDADES ACUMULADAS	RESERVA LEGAL	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL.	TOTAL PATRIMONIO
<b>SALDO AL 31.12.2008</b>	1.000	31.694	4.137	26.476	789.563	852.870
UTILIDADES ACUMULADAS	0	26.476	0	-26.476	0	0
UTILIZACION UTILIDADES	0	-9.598	0	0	0	-9.598
UTILIDADES EJERCICIO	0	0	0	3.381	0	3.381
<b>SALDO AL 31.12.2009</b>	1.000	48.572	4.137	3.381	789.563	846.653

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -  
FLUJO DE FONDOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**OPERACIÓN**

Utilidad del Ejercicio 3.381,00

**PARTIDAS APLIC. A RESULTADOS QUE NO REQ. UTIL. REC.**

Depreciación 117.054,00

**120.435,00**

Cuentas por cobrar - 4.326,00

Impuestos Anticipados - 5.571,00

Cuentas por Pagar 219.295,00

Incremento Activo Fijo 25.089,00

Provisiones Sociales por Pagar - 5,00

Disminución Utilidades - 26.476,00

Impuestos por Pagar - 2.653,00

Seguros por Pagar - 7.664,00

Aumento Utilidades Acumuladas - 16.878,00

Disminución Activo Diferido - 1.216,00

Ajustes - 31,00

Intereses por pagar - 299.999,00

**RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN**

**- 120.435,00**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -  
FLUJO DE FONDOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

Disminución de efectivo	-
Efectivo al principio del periodo	46,00
Efectivo al final del periodo	46,00

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**  
**(AL 31.12.2009)**  
**(DOLARES)**

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
CAJA	46	46	0
CUENTAS POR COBRAR	0	4.326	-4.326
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	19.127	13.556	5.571
	19.173	17.928	1.245
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
CUENTAS POR PAGAR	902.792	683.497	219.295
SEGUROS POR PAGAR	0	7.664	-7.664
INTERESES POR PAGAR	11.046	311.045	-299.999
IMPUESTOS POR PAGAR	2.954	301	2.653
IESS POR PAGAR	648	648	-5
	917.435	1.003.155	-85.720
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	-898.262	-985.227	86.965
<b>IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA S/. 1 DE PASIVO CORRIENTE:</b>	0,0209	0,0179	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -  
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO  
( AL 31.12.2009)  
(DOLARES)**

**AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:**

IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	5.571
CUENTAS POR COBRAR	-4.326
	<b>1.245</b>

**AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:**

CUENTAS POR PAGAR	219.295
IESS POR PAGAR	-5
IMPUESTOS POR PAGAR	2.653
INTERESES POR PAGAR	-299.999
SEGUROS POR PAGAR	-7.664
	<b>-85.720</b>

**AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO**

**86.965**

**CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:**

**-985.227**

**CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:**

**-898.262**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -  
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
(AL 31.12.2009)  
(DOLARES)**

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
<b>ACTIVO</b>			
CORRIENTE	19.173	17.928	1.245
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1.739.479	1.831.445	-91.966
ACTIVO DIFERIDO	5.435	6.651	-1.216
	<b>1.764.087</b>	<b>1.856.024</b>	<b>-91.937</b>
<b>PASIVO</b>			
CORRIENTE	917.434	1.003.155	-85.721
	<b>917.434</b>	<b>1.003.155</b>	<b>-85.721</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>846.653</b>	<b>852.869</b>	<b>-6.216</b>
<b>POR ACCION:.....</b>	<b>846,65</b>	<b>852,87</b>	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -  
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS  
(AL 31.12.2009)  
(DOLARES)**

**ORIGEN DE LOS FONDOS**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	3.381
DISMINUCION ACTIVO DIFERIDO	1.216
DISMINUCION ACTIVO FIJO	91.966
	<b>96.563</b>

**APLICACIÓN DE LOS FONDOS**

DISMINUCION UTILIDADES ACUMULADAS	9.598
	<b>9.598</b>

**REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO** **86.965**

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2009  
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA -  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**NOTA NO. 1.- SITUACION LEGAL DE LA COMPAÑIA:**  
-----

**1.-- CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA:**

**RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA -**

**SEGUN ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 1 DE JUNIO DEL 2000, OTORGADA POR LA NOTARIA TERCERA DEL CANTON QUITO, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA -, CON UN CAPITAL SOCIAL DE 1.000 DOLARES.**

**2.- OBJETO SOCIAL:**

**EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA ES LA INTERMEDIACION, MANDATO INMOBILIARIO, MOBILIARIO Y COMERCIAL.**

**NOTA NO. 2.- NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD Y/O PRACTICAS CONTABLES:**  
-----

**2.1.- BASE DE PRESENTACION:**

**LOS ESTADOS FINANCIEROS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO A LAS NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD Y SUS REGISTROS CONTABLES SE LLEVAN EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA.**

**2.2.- CAJA Y BANCOS:**  
-----

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 46,00.**

**SOBRE ESTOS RECURSOS NO EXISTEN RESTRICCIONES PARA SU UTILIZACION Y SE ENCUENTRA A DISPOSICION DE LA COMPAÑIA.**

**2.3.- CUENTAS POR COBRAR:**  
-----

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 19.127 Y CORRESPONDE A LOS IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO AL SRI.**

**2.4.- SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO:**

---

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 ES DE US 5.435 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS PAGADOS POR CUENTA DE SEGUROS, CUYO VALOR SERA AMORTIZADO EN EL AÑO 2010.

**2.5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

---

CONSTA AL COSTO DE ADQUISICIÓN, MENOS LA DEPRECIACION ACUMULADA.

EL VALOR DE LOS ACTIVOS VENDIDOS Y LA DEPRECIACION ACUMULADA SE DESCARGAN DE LAS CUENTAS CORRESPONDIENTES CUANDO SE PRODUCE LA VENTA O EL RETIRO, Y EL RESULTADO SE REGISTRA CUANDO SE CAUSAN. LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION EN VALORES NO SIGNIFICATIVOS SE CARGAN AL GASTO DEL PERIODO. LA DEPRECIACION DE LOS ACTIVOS FIJOS SE CARGAN A LAS OPERACIONES DEL PERIODO APLICANDO TASAS CONSIDERADAS ADECUADAS Y FIJADAS EN EL REGLAMENTO DE APLICACIÓN A LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO, EN PORCENTAJES CONSTANTES.

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009, ES DE US 2.727.988, LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 988.509, CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 1.739.479.

**DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/. DEPRECIACION	V/.NETO
TERRENO	552.910	0	552.910
EDIFICIOS	1.852.855	854.697	998.158
MUEBLES Y ENSERES	25.899	20.180	5.719
EQUIPO DE OFICINA	6.986	5.235	1.750
VEHICULOS	106.326	106.326	0
OTROS ACTIVOS	183.012	2.071	180.941
TOTAL:.....	2.727.988	988.509	1.739.479

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2009 EN LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

MUEBLES Y ENSERES:	10%
EDIFICIOS:	5%
EQUIPO DE OFICINA:	10%
VEHÍCULOS:	20%
OTROS ACTIVOS:	10%

**2.6.- CUENTAS POR PAGAR:**

---

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 ES DE US 899.284,00 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	898.641
IESS POR PAGAR:	US	643
TOTAL:.....	US	<u>899.284</u>

**2.7.- SOBREGIROS POR PAGAR:**

---

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 4.151,00, EL CUAL FUE PAGADO AL PRODUBANCO EN EL MES DE ENERO DE 2010.

**2.8.- INTERESES POR PAGAR:**

---

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 ES DE US 11.046 EL CUAL CORRESPONDE A LA PROVISION DE INTERESES POR PAGAR POR LOS PRESTAMOS DEL SR. MARIO E. MALDONADO.

**2.9.- IMPUESTOS POR PAGAR:**

---

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 2.954,00 EL CUAL ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RETENCIONES EN LA FUENTE	US	82
IMPUESTO VALOR AGREGADO:	US	2.872
TOTAL:.....	US	<u>2.954</u>

**2.10.- CAPITAL SUSCRITO:**

---

EL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - ES DE US 1.000 Y CORRESPONDE A:

JORGE HERDOIZA C.:	US	980
MARIA LEON M.:	US	20
TOTAL:.....	US	<u>1.000</u>

EL CAPITAL SUSCRITO ESTA DIVIDIDO EN 1.000 ACCIONES DE US 1,00 CADA UNA.

**2.11.- RESERVA LEGAL:**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 4.137.00**

**2.12.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION:**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 789.563, Y PERTENECE A ENTREGAS DEL SR. JORGE HERDOIZA C.**

**2.13.- UTILIDADES ACUMULADAS:**

---

**LAS UTILIDADES ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 ES DE US 48.572,00.**

**2.14.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:**

---

**LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2009 ES DE US 3.381,00, DE ESTE VALOR SE DEBE PROVISIONAR EL PAGO DEL 15% PARTICIPACION UTILIDADES POR USD 507,00 Y 25% IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA POR USD 719,00.**

**EVENTOS SUBSECUENTES:**

---

**ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.**