

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

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 CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
- ESTADO DE APLICACION DE FONDOS
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 27 DE AGOSTO DE 2012**

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

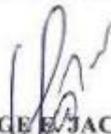
SEÑORES ACCIONISTAS:

HE AUDITADO EL BALANCE GENERAL ADJUNTO DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, 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 COMPAÑIA. 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 COMPAÑIA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, 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 OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, CORRESPONDIENTE AL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, DE INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 213 DEL REGLAMENTO PARA LA APLICACION 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 2011
 (DOLARES)

ACTIVO	PASIVO
ACTIVO CORRIENTE:	PASIVO CORRIENTE:
CUENTAS POR COBRAR 3,000	CUENTAS POR PAGAR 696,768
IMPUESTOS ANTICIPADOS 34,371	IESS POR PAGAR 582
	IMPUESTOS POR PAGAR 4,314
	SOBREGIRO BANCOS 19,046
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:..... 37,371	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE..... 680,712
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	PASIVO A LARGO PLAZO
TERRENOS 545,410	JUBILACION PATRONAL 2,980
EDIFICIOS 1,852,655	
MUEBLES Y ENSERES 27,533	TOTAL PASIVO LARGO PLAZO:..... 2,980
EQUIPO DE OFICINA 10,241	
OTROS ACTIVOS 163,012	PATRIMONIO
DEPRECIACION ACUMULADA -1,074,902	CAPITAL SUSCRITO 1,000
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:..... 1,544,150	APORTES FUTURA CAPITALIZACION 650,894
	UTILIDADES DEL EJERCICIO 34,984
	RESERVA LEGAL 10,951
	TOTAL PATRIMONIO:..... 897,829
TOTAL DEL ACTIVO:..... 1,581,521	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:..... 1,581,521

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(DOLARES)

<u>DENOMINACIONES</u>	<u>VALORES</u>
ARRIENDOS	300,000
TOTAL INGRESOS:	300,000
<u>MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN</u>	
SUELDOS Y SALARIOS	36,424
BENEFICIOS SOCIALES	9,588
DEPRECIACIONES	96,473
ARRIENDOS	5,400
LUZ ,TELEFONOS Y AGUA	3,776
MATERIALES DE OFICINA	1,469
MANTENIMIENTO OFICINAS	6,101
MOVILIZACION	8,997
GASTOS DE SEGUROS	6,894
MANTENIMIENTO EDIFICIO	18,604
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	498
HONORARIOS	4,260
MANTENIMIENTO VEHICULOS	4,884
IMPUESTOS PAGADOS	31,016
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	1,933
GASTOS VARIOS	19,355
JUBILACION PATRONAL	2,980
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	258,652
UTILIDAD BRUTA:	41,348
<u>MENOS: GASTOS FINANCIEROS:</u>	
GASTOS BANCARIOS	6,364
UTILIDAD DEL EJERCICIO	34,984
-15% PARTICIPACION UTILIDADES	-5,248
- 24% IMPUESTO RENTA COMPANIA	-7,137
UTILIDAD A DISPOSICION SOCIOS	22,599

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 2011**

CONCEPTO	CAPITAL	UTILIDADES ACUMULADAS	RESERVA LEGAL	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL.	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2010	1,000	51,446	4,137	26,194	789,563	872,340
UTILIDADES ACUMULADAS	0	-51,446	0	-26,194	0	-77,640
APORTES FUTURA CAPITALIZAC.	0	0	0	0	61,331	61,331
RESERVA LEGAL	0	0	6,814	0	0	6,814
UTILIDADES EJERCICIO	0	0	0	34,984	0	34,984
SALDO AL 31.12.2011	1,000	0	10,951	34,984	850,894	897,829

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
 FLUJO DE FONDOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

OPERACIÓN

Utilidad del Ejercicio

34,984.00

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

Depreciación

- 9,852.00

25,132.00

Cuentas por cobrar	- 2,750.00
Impuestos Anticipados	- 4,583.00
Cuentas por Pagar	- 101,218.00
Aportes Futura Capitalización	61,331.00
Disminución Activo Fijo	102,008.00
Provisiones Sociales por Pagar	2,914.00
Disminución Utilidades	- 70,827.00
Impuestos por Pagar	- 961.00
Disminución Intereses por Pagar	- 11,046.00

RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN

- 25,132.00

DISMINUCION DEL EFECTIVO

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Disminución de efectivo
Efectivo al principio del periodo
Efectivo al final del periodo

·
·
·

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
 (AL 31.12.2011)
 (DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
CUENTAS POR COBRAR	3,000	250	2,750
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	34,371	29,788	4,583
	37,371	30,038	7,333
PASIVO CORRIENTE:			
CUENTAS POR PAGAR	656,768	763,525	-106,757
INTERESES POR PAGAR	0	11,046	-11,046
IMPUESTOS POR PAGAR	4,314	5,275	-961
SOBREGIRO BANCOS	19,048	13,509	5,539
IESS POR PAGAR	582	648	-66
	680,712	794,003	-113,291
CAPITAL DE TRABAJO	-643,341	-763,965	120,624
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA \$/ 1 DE PASIVO CORRIENTE:	0.0549	0.0378	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2011)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:	
CAJA Y BANCOS	0
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	4,583
CUENTAS POR COBRAR	2,750
	7,333
AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:	
CUENTAS POR PAGAR	-106,757
IESS POR PAGAR	-66
IMPUESTOS POR PAGAR	-961
INTERESES POR PAGAR	-11,046
SOBREGIROS BANCOS	5,539
	-113,291
AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO	120,624
CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:	-763,965
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:	-643,341

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2011)
(DOLARES)**

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	37,371.00	30,038.00	7,333.00
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1,544,150.00	1,636,305.00	(92,155.00)
	1,581,521.00	1,666,343.00	(84,822.00)
PASIVO			
CORRIENTE	680,712.00	794,002.00	(113,290.00)
PASIVO LARGO PLAZO			
JUBILACION PATRONAL	2,980.00	.	2,980.00
	683,692.00	794,002.00	(110,310.00)
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	897,829.00	872,341.00	25,488.00
POR ACCION:.....	897.83	872.34	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2011)
(DOLARES)**

ORIGEN DE LOS FONDOS

UTILIDAD DEL EJERCICIO	34,984
AUMENTO RESERVA LEGAL	6,814
DISMINUCION ACTIVO FIJO	92,155
AUMENTO APORTES CAPITALIZACION FUTURA	61,331
AUMENTO JUBILACION PATRONAL	2,980
	198,264

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

DISMINUCION UTILIDADES ACUMULADAS	77,640
	77,640

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	120,624
---	----------------

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2011
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

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. DE ACUERDO A DISPOSICIONES LEGALES SE HA PROCEDIDO A REALIZAR LOS ESTUDIOS CORRESPONDIENTES A LA JUBILACION PATRONAL REQUERIMIENTO DE LAS NIFFS.

2.2.- CUENTAS POR COBRAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 3.000,00 Y CORRESPONDE A CUENTAS POR COBRAR IVA POR LA FACTURACION DEL MES DE DICIEMBRE DE 2011 A NACIONES UNIDAS.

2.3.- IMPUESTOS ANTICIPADOS:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, EL SALDO DE LA CUENTA IMPUESTO ANTICIPADOS QUE CORRESPONDE A LOS PAGOS REALIZADOS AL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS POR CONCEPTO DE ANTIPOPOS IMPUESTO A LA RENTA ES DE USD 34.471,00.

2.4.- 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.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, SE HA PROCEDIDO A DAR DE BAJA A LOS ACTIVOS FIJOS: VEHICULOS, POR EFECTOS DE ESTAR COMPLETAMENTE DEPRECIADOS.

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, ES DE US 2.619.052,00 LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 1.074.902,00, CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 1.544.150,00.

DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/. DEPRECIACION	V/.NETO
TERRENO	545.410	0	545.410
EDIFICIOS	1.852.855	1.039.983	812.872
MUEBLES Y ENSERES	27.533	25.468	2.065
EQUIPO DE OFICINA	10.241	6.807	3.434
OTROS ACTIVOS	183.012	2.643	180.369
TOTAL:.....	2.619.051	1.074.901	1.544.150

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2011 EN LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

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

2.5.- CUENTAS POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 ES DE US 656.768,00 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	650.592
ACE SEGUROS S.A.	US	6.176
TOTAL:.....	US	656.768

2.6.- SOBREGIROS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 19.048,00, EL CUAL FUE PAGADO AL PRODUBANCO EN EL MES DE ENERO DE 2012.

2.7.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 4.314,00 EL CUAL ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RETENCIONES EN LA FUENTE	US	235
IMPUESTO VALOR AGREGADO:	US	4.079
TOTAL:.....	US	<u>5.275</u>

2.8.- 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.

2.9.- RESERVA LEGAL:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 10.951,00

2.10.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 850.894, Y PERTENECE A ENTREGAS DEL SR. JORGE HERDOIZA C.

2.11.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2011 ES DE US 34.984,00, DE ESTE VALOR SE DEBE PROVISIONAR EL PAGO DEL 15% PARTICIPACION UTILIDADES POR USD 5.248,00 Y 24% IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑIA POR USD 7.137,00.

EVENTOS SUBSECUENTES:

ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.