

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

**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**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 28 DE MARZO DE 2013**

**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, APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, 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 2012, 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 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA Y DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL PAIS.


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 2012
 (DOLARES)

ACTIVO	PASIVO
ACTIVO CORRIENTE:	PASIVO CORRIENTE:
BANCOS 40,698	CUENTAS POR PAGAR 616,062
CUENTAS POR COBRAR 11,700	ICES POR PAGAR 760
IMPUESTOS ANTICIPADOS 37,066	IMPUESTOS POR PAGAR 3,140
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE: 89,464	PARTICIPACION TRABAJADORES 4,075
	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR 5,311
	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE: 630,148
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	PASIVO A LARGO PLAZO
TERRENOS 545,410	JUBILACION PATRONAL 4,309
EDIFICIOS 1,852,855	TOTAL PASIVO LARGO PLAZO: 4,309
MUEBLES Y ENSERES 27,533	
EQUIPO DE OFICINA 10,241	PATRIMONIO
OTROS ACTIVOS 183,012	CAPITAL SUSCRITO 1,000
DEPRECIACION ACUMULADA -1,170,853	APORTES FUTURA CAPITALIZACION 650,694
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: 1,448,198	UTILIDADES ACUMULADAS 22,600
	RESERVA LEGAL 10,951
	UTILIDADES DEL EJERCICIO 17,781
	TOTAL PATRIMONIO: 903,225
TOTAL DEL ACTIVO: 1,537,662	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO: 1,537,663

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300,000
TOTAL INGRESOS:	300,000
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	41,000
BENEFICIOS SOCIALES	10,813
DEPRECIACIONES	95,951
ARRIENDOS	4,900
LUZ ,TELEFONOS Y AGUA	2,700
MATERIALES DE OFICINA	1,117
MOVILIZACION	8,984
GASTOS DE SEGUROS	6,894
MANTENIMIENTO EDIFICIO	22,358
GASTOS DE VIAJE	1,819
HONORARIOS	4,780
MANTENIMIENTO VEHICULOS	0
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	44,710
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	2,024
GASTOS VARIOS	22,452
JUBILACION PATRONAL	2,155
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	272,658
UTILIDAD BRUTA:	27,342
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
GASTOS BANCARIOS	175
UTILIDAD DEL EJERCICIO	27,167
-15% PARTICIPACION UTILIDADES	-4,075
- 23% IMPUESTO RENTA COMPANIA	-5,311
UTILIDAD A DISPOSICION SOCIOS	17,781

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESÁ -
ESTADO DE MODIFICACION DEL CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CONCEPTO	CAPITAL	UTILIDADES ACUMULADAS	RESERVA LEGAL	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL.	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2011	1.006	0	10.961	22.600	890.894	885.444
UTILIDADES ACUMULADAS	0	22.600	0	-22.600	0	0
RESERVA LEGAL	0	0	0	0	0	0
UTILIDADES EJERCICIO	0	0	0	17.781	0	17.781
SALDO AL 31.12.2012	1.006	22.600	10.961	17.781	890.894	903.226

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2012)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
BANCOS	40,698	0	40,698
CUENTAS POR COBRAR	11,700	3,000	8,700
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	37,086	34,371	2,715
	89,484	37,371	52,113
PASIVO CORRIENTE:			
CUENTAS POR PAGAR	620,937	662,016	-41,078
JUBILACION PATRONAL	4,309	2,980	1,330
IMPUESTOS POR PAGAR	8,451	11,450	-2,999
SOBREGIRO BANCOS	0	19,048	-19,048
IESS POR PAGAR	760	582	178
	634,457	696,076	-61,618
CAPITAL DE TRABAJO	-544,973	-658,705	113,732
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA \$/ 1 DE PASIVO CORRIENTE:	0.1410	0.0537	

CP

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2012)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:	
CAJA Y BANCOS	40,698
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	2,715
CUENTAS POR COBRAR	8,700
	52,113
AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:	
CUENTAS POR PAGAR	-41,078
IESS POR PAGAR	178
IMPUESTOS POR PAGAR	-2,999
JUBILACION PATRONAL	1,330
SOBREGIROS BANCOS	-19,048
	-61,617
AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO	113,732
CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:	658,705
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:	544,973

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2012)
(DOLARES)**

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	89,484	37,371	52,113.46
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1,448,198	1,544,150	(95,951.24)
	1,537,683	1,581,521	(43,837.76)
PASIVO			
CORRIENTE	630,148	693,096	(62,948)
PASIVO LARGO PLAZO			
JUBILACION PATRONAL	4,309	2,980	2,980
	634,457	696,076	(59,968)
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	903,225	885,445	17,780
POR ACCION:.....	903.23	885.45	

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

RECIBIDO DE CLIENTES 296,585
PAGADOS A PROVEEDORES Y OTROS 176,882

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION 111,703

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS Y OTROS 51,957

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

FINANCIAMIENTO NETO DE TERCEROS 19,048

VARIACION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

SALDO INICIAL DE EFECTIVO -
SALDO FINAL DE EFECTIVO 40,698

CONCILIACION DEL FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

UTILIDAD DEL EJERCICIO 17,781
DEPRECIACIONES 95,951

FLUJO NETO OPERACIONAL 113,732

VARIACIONES DE LAS CUENTAS DE ACTIVO Y PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR COBRAR 8,700
CREDITO TRIBUTARIO I.R. 2,715
OTRAS CUENTAS POR PAGAR 52,290
PROVISION BENEFICIOS A EMPLEADOS 1,173
PARTICIPACION UTILIDADES EMPLEADOS -4,075
IMPUESTO RENTA COMPANIA -5,311
OBLIGACIONES CON EL IESS -177
SOBREGIROS BANCARIOS 19,048
JUBILACION PATRONAL -1,330

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION 73,034

EFFECTIVO FINAL PERIODO 40,698

INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO 113,732

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA –
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

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 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA:

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 LA APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA-NIFFS-

2.2.- BANCOS:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 40.698,00, SU UTILIZACION NO TIENE RESTRICCIONES.

2.3.- CUENTAS POR COBRAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 11.700,00 DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CUENTAS POR COBRAR IVA	USD	3.000,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	USD	6.700,00
PRESTAMOS EMPLEADOS	USD	2.000,00

2.4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL SALDO DE LA CUENTA IMPUESTO ANTICIPADOS QUE CORRESPONDE A LOS PAGOS REALIZADOS AL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS POR CONCEPTO DE ANTICIPOS IMPUESTO A LA RENTA ES DE USD 37.086,44.

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 2012, ES DE US 2.619.051,21 LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 1.170.852,81. CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 1.448.198,40.

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	1.131.626	720.229
MUEBLES Y ENSERES	27.533	27.533	0
EQUIPO DE OFICINA	10.241	7.832	2.409
OTROS ACTIVOS	183.012	2.863	180.149
TOTAL:	2.619.051	1.170.852	1.448.199

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2012 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 2012 ES DE US 616.862,16 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	573.730
ACE SEGUROS S.A.	US	5.405
IMPUESTOS MUNICIPALES:	US	37.727
TOTAL:	US	<u>616.862</u>

2.7.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 3.140,13 EL CUAL ESTA DESCLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RETENCIONES EN LA FUENTE	US	202
IMPUESTO VALOR AGREGADO:	US	2.938
TOTAL:	US	<u>3.140</u>

2.8.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 4.309,22 Y CORRESPONDE A LA CUENTA BENEFICIOS SOCIALES: PROVISIÓN DE LA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO, LA CUAL HA SIDO REALIZADA POR LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA

2.9.- 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.

2.10.- RESERVA LEGAL:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 10.951,00

2.11.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 850.894, Y PERTENECE A ENTREGAS DEL SR. JORGE HERDOIZA C.

2.12.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2012 ES DE US 27.166,98, DE ESTE VALOR SE DEBE PROVISIONAR EL PAGO DEL 15% PARTICIPACION UTILIDADES POR USD 4.075,04 Y 23% IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑIA POR USD 5.311,15.

EVENTOS SUBSECUENTES:

ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.

