

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 16 DE ABRIL DEL 2002
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 2001, Y LOS CORRESPONDIENTES ESTADOS DE RESULTADOS, EVOLUCION DEL PATRIMONIO 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 RESPONSABILIDAD ES EXPRESAR UNA OPINION SOBRE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS BASADOS EN LA AUDITORIA EFECTUADA.

LA AUDITORIA FUE EFECTUADA DE ACUERDO CON NORMAS DE AUDITORIA GENERALMENTE ACEPTADAS. 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 2001, 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 2001, 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.



**LCDO. MARCO NOBOA J.
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E. NO. 093
NUMERO DE LICENCIA PROFESIONAL
FEDERACION NACIONAL DE CONTADORES
C.P.A. 20.891**

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
BALANCE DE SITUACION AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(DOLARES)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
BANCOS	370	CUENTAS POR PAGAR	159.713
CAJA	80	PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	1.604
CUENTAS POR COBRAR	9.500	HONORARIOS POR PAGAR	6.079
		IMPUESTOS POR PAGAR	4.505
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	9.950	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE:	171.901
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PASIVO A LARGO PLAZO	
TERRENOS	552.160	CUENTAS POR PAGAR	965.000
EDIFICIOS	1.844.290	INTERESES POR PAGAR	456.995
MUEBLES Y ENSERES	23.089		
EQUIPO DE OFICINA	4.027	TOTAL DEL PASIVO A LARGO PLAZO:	1.421.995
VEHICULOS	63.263		
OTROS ACTIVOS	2.203		
DEPRECIACION ACUMULADA	-132.639	PATRIMONIO:	
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:	2.356.393	CAPITAL SOCIAL	1.000
		APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563
		PERDIDAS ACUMULADAS	-22.998
		UTILIDADES DEL EJERCICIO	4.882
		TOTAL DEL PATRIMONIO:	772.447
TOTAL DEL ACTIVO:	2.366.343	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	2.366.343

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
TOTAL INGRESOS:.....	300.000
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	17.718
BENEFICIOS SOCIALES	3.741
DEPRECIACIONES	106.184
ARRIENDOS	3.525
AGUA, LUZ Y TELEFONOS	6.677
MATERIALES DE OFICINA	3.818
MANTENIMIENTO OFICINAS	270
MOVILIZACION	5.857
GASTOS DE GESTION	2.549
MANTENIMIENTO EDIFICIO	16.471
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	8.760
HONORARIOS	3.408
MANTENIMIENTO VEHICULOS	2.831
IMPUESTOS PAGADOS	4.857
GASTOS DE VIAJE	1.804
GASTOS VARIOS	15.666
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	204.136
UTILIDAD BRUTA:.....	95.864
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
INTERESES PAGADOS	85.621
GASTOS BANCARIOS	138
UTILIDAD LIQUIDA:.....	10.105
MENOS: AMORTIZACION PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES:.....	2.447
UTILIDAD ANTES DE 15% UTILIDADES E IMPUESTOS:.....	7.658
MENOS: 15% UTILIDADES EMPLEADOS	1.149
25% IMPUESTO A LA RENTA	1.627
UTILIDAD A DISPOSICION DE LOS SOCIOS:.....	4.882
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 2001

CONCEPTO	CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2000	1.000	-25.418	0	789.563	765.145
UTILIDADES DEL EJERCICIO	0	0	7.658	0	7.658
AMORTIZACION PERDIDAS	0	2.447	0	0	2.447
AJUSTES	0	-27	0	0	-27
IMPUESTO A LA RENTA	0	0	-1.627	0	-1.627
15% UTILIDADES EMPLEADOS	0	0	-1.149	0	-1.149
SALDO AL 31.12.2001	1.000	-22.998	4.882	789.563	772.447

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2001)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
BANCOS	370	847	-477
CAJA	80	40	40
CUENTAS POR COBRAR	9.500	40	9.460
	9.950	927	9.023
PASIVO CORRIENTE:			
CUENTAS POR PAGAR	159.713	93.605	66.108
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	1.604	377	1.227
HONORARIOS POR PAGAR	6.079	533	5.546
IMPUESTOS POR PAGAR	4.505	13	4.492
	171.901	94.528	77.373
CAPITAL DE TRABAJO	-161.951	-93.601	68.350
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA S/. 1 DE PASIVO CORRIENTE:			
	0,06	0,01	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2001)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:

BANCOS	-477
CAJA	40
CUENTAS POR COBRAR	9.460
	9.023

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:

CUENTAS POR PAGAR	66.108
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	1.227
HONORARIOS POR PAGAR	5.546
IMPUESTOS POR PAGAR	4.492
	77.373

AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO

-68.350

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:

-93.601

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:

-161.951

INMOBILIRIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2001)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	9.950	927	9.023
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2.356.393	2.445.409	-89.016
	2.366.343	2.446.336	-79.993
PASIVO			
CORRIENTE	171.901	94.527	77.374
PASIVO A LARGO PLAZO	1.421.995	1.586.664	-164.669
	1.593.896	1.681.191	-87.295
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	772.447	765.145	7.302
POR ACCION:.....	772,45	765,15	

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2001)
(DOLARES)

ORIGEN DE LOS FONDOS

UTILIDADES DEL EJERCICIO	4.882
AMORTIZACION PERDIDAS	2.447
DISMINUCION ACTIVO FIJO	89.016
AJUSTES	1
	96.346

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

PERDIDAS ACUMULADAS	27
DISMINUCION PASIVO LARGO PLAZO	164.669
	164.696

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	-68.350
---	----------------

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2001
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

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

1.- CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA:

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

SEGUN ESCRITURA PUBLICA REGISTRADA CON FECHA 1 DE JUNIO DEL 2000, Y OTORGADA POR LA NOTARIA TERCERA DEL CANTON QUITO, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD ANÓNIMA 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 INTERMEDIACIÓN, 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 CON BASE A LAS NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) VIGENTES A LA FECHA Y SUS REGISTROS CONTABLES SE LLEVAN EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA.

2.2.- CAJA Y BANCOS:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 ESTA CUENTA TIENE LA SIGUIENTE COMPOSICION:

BANCOS.....	US	370
CAJA:.....	US	80
TOTAL:	US	450

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

2.3.- CUENTAS POR COBRAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, EL SALDO DE LA CUENTA ESTA CONSTITUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CUENTAS POR COBRAR NN.UU:	US	9,500
TOTAL:.....	US	9,500

2.4.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

CONSTA AL COSTO CORREGIDO 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 2001, ES DE US 2,356,393 NETOS.

DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/.DEPRECIACION	V/.NETO
TERRENO	552,160	0	552,160
EDIFICIOS	1,844,290	115,268	1,729,022
MUEBLES Y ENSERES	23,089	1,119	21,970
EQUIPO DE OFICINA	4,027	216	3,811
VEHÍCULOS	63,263	15,816	47,447
OTROS ACTIVOS	2,203	220	1,983
TOTAL:.....	2,489,032	132,639	2,356,393

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2001 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 2001 ES DE US 159,713 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	158,511
OTRAS CUENTAS POR PAGAR:	US	53
15% UTILIDADES EMPLEADOS:	US	1,149
TOTAL:.....	US	159,713

2.6.- PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, ES DE US 1,604, Y CORRESPONDE A VALORES PROVISIONADOS PARA EL PAGO A EMPLEADOS, TALES COMO DECIMO TERCER SUELDO, DECIMO CUARTO SUELDO Y FONDO DE RESERVA.

2.7.- HONORARIOS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 6,079.

2.8.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 4,505 Y CORRESPONDE A:

RETENCION FUENTE POR PAGAR:	US	482
IMPUESTO VALOR AGREGADO: IVA:	US	2,396
IMPUESTO RENTA CIA POR PAGAR:	US	1,627
TOTAL:	US	4,505

2.9.- PASIVO A LARGO PLAZO:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, EL SALDO DE LA CUENTA ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CUENTAS POR PAGAR SR. CATTANI	US	965,000
INTERESES POR PAGAR SR. CATTANI	US	456,995
TOTAL:	US	1,421,995

2.10.- CAPITAL SOCIAL:

EL CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -, ES DE US 1,000. EL CAPITAL SOCIAL ESTA DIVIDIDO EN 1,000 ACCIONES DE US 1,00 CADA UNA Y CORRESPONDE A:

JORGE E. HERDOIZA CATTANI:	US	980
MARIA Y. LEON M.:	US	20

2.11.- APORTES ACCIONISTAS FUTURAS CAPITALIZACIONES:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 789,563, EL CUAL CORRESPONDE A LAS ENTREGAS REALIZADAS POR EL SR. JORGE HERDOIZA.

2.12.- PERDIDAS ACUMULADAS:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 22,998.

2.13.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, LAS UTILIDADES ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES Y EL PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA FUE DE US 7,658, A LAS CUALES DE ACUERDO A DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SE HA APROPIADO LAS SIGUIENTES CIFRAS:

UTILIDADES ANTES DE IMPUESTOS:	US	7,658
15% PARTICIPACIÓN UTILIDADES EMPLEADOS:	US	1,149-
25% IMPUESTO A LA RENTA COMPAÑÍA:	US	1,627-
UTILIDADES A DISPOSICIÓN DE LOS SOCIOS:	US	4,882

EVENTOS SUBSECUENTES:

ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE DETERMINEN UN CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LAS CIFRAS CONTABLES.

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DEL 2002, ENTRAN EN VIGENCIA EL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO Y SUS REFORMAS, PUBLICADO EN EL REGISTRO OFICIAL NO. 484 DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO NO. 213, SE PRESENTARÁ EL INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
CAMBIOS EN BALANCES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

DENOMINACIONES	BALANCE AL 31.12.2001	BALANCE AL 31.12.2000	AUMENTO (DISMINUCION)
ACTIVO CORRIENTE			
BANCOS	370	847	-477
CAJA	80	40	40
CUENTAS POR COBRAR	9.500	40	9.460
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	9.950	927	9.023
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
TERRENOS	552.160	552.160	0
EDIFICIOS	1.844.290	1.844.290	0
MUEBLES Y ENSERES	23.089	8.950	14.139
EQUIPO DE OFICINA	4.027	577	3.450
VEHICULOS	63.263	63.263	0
OTROS ACTIVOS	2.203	2.625	-422
DEPRECIACION ACUMULADA	-132.639	-26.455	-106.184
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO	2.356.393	2.445.410	-89.017
TOTAL ACTIVO	2.366.343	2.446.337	-79.994
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR	159.713	93.605	66.108
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	1.604	377	1.227
HONORARIOS POR PAGAR	6.079	533	5.546
IMPUESTOS POR PAGAR	4.505	13	4.492
TOTAL PASIVO CORRIENTE	171.901	94.528	77.373
PASIVO A LARGO PLAZO			
CUENTAS POR PAGAR	965.000	1.210.000	-245.000
INTERESES POR PAGAR	456.995	376.664	80.331
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	1.421.995	1.586.664	-164.669
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	1.000	1.000	0
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563	789.563	0
PERDIDAS DEL EJERCICIO	-22.998	-25.418	2.420
UTILIDADES DEL EJERCICIO	4.882	0	-4.882
TOTAL PATRIMONIO	772.447	765.145	7.302
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.366.343	2.446.337	-79.994