

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 28 DE FEBRERO DEL 2003
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 2002, Y LOS CORRESPONDIENTES ESTADOS DE RESULTADOS, EVOLUCION DEL PATRIMONIO Y FLUJO DE FONDOS 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 2002, 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 2002, 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 2002
(DOLARES)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
CAJA	80	SOBREGIROS BANCARIOS	949
CUENTAS POR COBRAR	3.500	CUENTAS POR PAGAR	233.364
IMPUESTO A LA RENTA	1.914	PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	91
		HONORARIOS POR PAGAR	6.079
		IMPUESTOS POR PAGAR	2.824
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	5.494	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE:	243.307
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PASIVO A LARGO PLAZO	
TERRENOS	552.160	CUENTAS POR PAGAR	725.000
EDIFICIOS	1.844.290	INTERESES POR PAGAR	519.236
MUEBLES Y ENSERES	23.089		
EQUIPO DE OFICINA	4.027	TOTAL DEL PASIVO A LARGO PLAZO:	1.244.236
VEHICULOS	63.263		
OTROS ACTIVOS	2.203	PATRIMONIO:	
DEPRECIACION ACUMULADA	-241.364	CAPITAL SUSCRITO	1.000
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:	2.247.668	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563
		PERDIDAS ACUMULADAS	-22.998
		UTILIDADES ACUMULADAS	4.595
		PERDIDAS DEL EJERCICIO	-6.541
		TOTAL DEL PATRIMONIO:	765.619
TOTAL DEL ACTIVO:	2.253.162	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	2.253.162

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
TOTAL INGRESOS:.....	300.000
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	23.540
BENEFICIOS SOCIALES	2.792
DEPRECIACIONES	108.725
ARRIENDOS	4.500
AGUA, LUZ Y TELEFONOS	7.394
MATERIALES DE OFICINA	6.343
MANTENIMIENTO OFICINAS	805
MOVILIZACION	6.472
GASTOS DE SEGUROS	7.879
MANTENIMIENTO EDIFICIO	35.406
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	13.468
HONORARIOS	3.025
MANTENIMIENTO VEHICULOS	7.015
IMPUESTOS PAGADOS	7.915
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	2.014
GASTOS VARIOS	3.755
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	241.048
UTILIDAD BRUTA:.....	58.952
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
INTERESES PAGADOS	65.200
GASTOS BANCARIOS	293
PERDIDA DEL EJERCICIO:.....	-6.541

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 2002**

CONCEPTO	CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	PERDIDAS DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2001	1.000	-22.998	4.882	0	789.563	772.447
PERDIDAS DEL EJERCICIO	0	0	0	-6.541		
UTILIZACION UTILIDADES	0	0	-287	0	0	-287
SALDO AL 31.12.2002	1.000	-22.998	4.595	-6.541	789.563	765.619

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
FLUJO DE FONDOS

OPERACIÓN

PERDIDA DEL EJERCICIO 6.541,00

PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUERIEN UTILIZACION RECURSOS

DEPRECIACIONES - 108.725,00 - 102.184,00

UTILIDADES ACUMULADAS 287,00

CUENTAS POR COBRAR - 4.086,00

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO 177.759,00

CUENTAS POR PAGAR - 71.406,00

RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN 102.554,00

FINANCIAMIENTO 370,00

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 370,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
FLUJO DE FONDOS

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION

DISMINUCION DEL EFECTIVO	-370,00
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	450,00
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	80,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2002)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
BANCOS	0	370	-370
CAJA	80	80	0
CUENTAS POR COBRAR	3.500	9.500	-6.000
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	1.914	0	1.914
	5.494	9.950	-4.456
PASIVO CORRIENTE:			
CUENTAS POR PAGAR	234.313	159.713	74.600
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	91	1.604	-1.513
HONORARIOS POR PAGAR	6.079	6.079	0
IMPUESTOS POR PAGAR	2.824	4.505	-1.681
	243.307	171.901	71.406
CAPITAL DE TRABAJO	-237.813	-161.951	75.862
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA S/. 1 DE PASIVO CORRIENTE:	0,02	0,06	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2002)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:

BANCOS	-370
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	1.914
CUENTAS POR COBRAR	-6.000
	-4.456

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:

CUENTAS POR PAGAR	74.600
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	-1.513
HONORARIOS POR PAGAR	0
IMPUESTOS POR PAGAR	-1.681
	71.406

AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO

-75.862

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:

-161.951

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:

-237.813

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2002)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	5.494	9.950	-4.456
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2.247.668	2.356.393	-108.725
	2.253.162	2.366.343	-113.181
PASIVO			
CORRIENTE	243.307	171.901	71.406
PASIVO A LARGO PLAZO	1.244.236	1.421.995	-177.759
	1.487.543	1.593.896	-106.353
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	765.619	772.447	-6.828
POR ACCION:.....	765,62	772,45	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2002)
(DOLARES)**

ORIGEN DE LOS FONDOS

DISMINUCION ACTIVO FIJO	108.725
	108.725

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

DISMINUCION UTILIDADES SOCIOS	287
PERDIDAS DEL EJERCICIO	6.541
DISMINUCION PASIVO LARGO PLAZO	177.759
	184.587

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	-75.862
---	----------------

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2002
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
CAMBIOS EN BALANCES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

DENOMINACIONES	BALANCE AL 31.12.2002	BALANCE AL 31.12.2001	AUMENTO (DISMINUCION)
ACTIVO CORRIENTE			
BANCOS	0	370	-370
CAJA	80	80	0
CUENTAS POR COBRAR	5.414	9.500	-4.086
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.494	9.950	-4.456
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
TERRENOS	552.160	552.160	0
EDIFICIOS	1.844.290	1.844.290	0
MUEBLES Y ENSERES	23.089	23.089	0
EQUIPO DE OFICINA	4.027	4.027	0
VEHICULOS	63.263	63.263	0
OTROS ACTIVOS	2.203	2.203	0
DEPRECIACION ACUMULADA	-241.364	-132.639	-108.725
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO	2.247.668	2.366.393	-108.725
TOTAL ACTIVO	2.253.162	2.366.343	-113.181
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR	234.313	159.713	74.600
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	91	1.604	-1.513
HONORARIOS POR PAGAR	6.079	6.079	0
IMPUESTOS POR PAGAR	2.824	4.505	-1.681
TOTAL PASIVO CORRIENTE	243.307	171.901	71.406
PASIVO A LARGO PLAZO			
CUENTAS POR PAGAR	725.000	965.000	-240.000
INTERESES POR PAGAR	519.236	456.995	62.241
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	1.244.236	1.421.995	-177.759
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	1.000	1.000	0
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563	789.563	0
PERDIDAS ACUMULADAS	-22.998	-22.998	0
UTILIDADES ACUMULADAS	4.595	4.882	-287
PERDIDAS DEL EJERCICIO	-6.541	0	-6.541
TOTAL PATRIMONIO	765.619	772.447	-6.828
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.253.162	2.366.343	-113.181

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

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:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 EL SALDO DE ESTA CUENTA ES DE US 80.00

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 2002, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 3,500.00 Y CORRESPONDE A LA CUENTA NN.UU.

2.4.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

CONSTA AL COSTO DE ADQUISICIÓN MAS CORRECCIONES MONETARIAS Y NEC. 17, 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 2002, ES DE US 2,247,668 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	207,482	1,636,807
MUEBLES Y ENSERES	23,089	3,428	19,661
EQUIPO DE OFICINA	4,027	1,545	2,482
VEHÍCULOS	63,263	28,468	34,795
OTROS ACTIVOS	2,203	441	1,763
TOTAL:.....	2,489,032	241,364	2,247,668

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2002 EN LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

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

2.5.- IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 ES DE US 1,914 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS PAGADOS POR CUENTA DEL IMPUESTO A LA RENTA DEL AÑO 2002.

2.6.- CUENTAS POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 ES DE US 234,313 Y CORRESPONDE A LAS SIGUIENTES CUENTAS:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	233,311
OTRAS CUENTAS POR PAGAR:	US	53
SOBREGIROS BANCARIOS:	US	949
TOTAL:.....	US	<u>234,313</u>

2.7.- PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002, ES DE US 91 Y CORRESPONDE A VALORES PROVISIONADOS PARA EL PAGO A EMPLEADOS, TALES COMO DECIMO TERCER SUELDO, DECIMO CUARTO SUELDO Y FONDO DE RESERVA.

2.8.- HONORARIOS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 6,079.

2.9.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 2,824 Y CORRESPONDE A:

RETENCION FUENTE POR PAGAR:	US	676-
IMPUESTO VALOR AGREGADO: IVA:	US	<u>3,500</u>
TOTAL:	US	<u>2,824</u>

2.10.- PASIVO A LARGO PLAZO:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002, EL SALDO DE LA CUENTA ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CUENTAS POR PAGAR SR. CATTANI	US	725,000
INTERESES POR PAGAR SR. CATTANI	US	519,236
TOTAL:	US	<u>1,244,236</u>

2.11.- CAPITAL SUSCRITO:

EL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A.- INSABESA -, ES DE US 1,000.00, DIVIDIDO EN 1000 ACCIONES DE UN DÓLAR CADA UNA Y CORRESPONDE A:

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

2.12.- APORTES ACCIONISTAS FUTURAS CAPITALIZACIONES:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 789,563, EL CUAL CORRESPONDE A LAS ENTREGAS REALIZADAS POR EL SR. JORGE HERDOIZA.

2.13.- PERDIDAS ACUMULADAS:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 22,998.

2.14.- UTILIDADES ACUMULADAS:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002, LAS UTILIDADES A DISPOSICION DE LOS SOCIOS ES DE US 4,595.

2.15.- PERDIDAS DEL EJERCICIO:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002, LAS PERDIDAS DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2002 ES DE US 6,541.

EVENTOS SUBSECUENTES:

ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 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.