

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 28 DE MARZO DEL 2004
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 2003, 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 2003, 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 DIFIORICIA. LTDA., 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 2003
(DOLARES)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
CAJA	64	SOBREGIROS BANCARIOS	4.939
CUENTAS POR COBRAR	3.662	CUENTAS POR PAGAR	798.730
PUESTO A LA RENTA	1.915	INTERESES POR PAGAR	564.076
		HONORARIOS POR PAGAR	6.091
		IMPUESTOS POR PAGAR	4.375
		15% PARTICIPACION UTILIDADES	113
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:.....	5.841	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE.....	1.378.325
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO:	
TERRENOS	552.160	CAPITAL SUSCRITO	1.000
EDIFICIOS	1.844.290	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563
MUEBLES Y ENSERES	23.089	PERDIDAS ACUMULADAS	-24.944
EQUIPO DE OFICINA	4.027	UTILIDAD DEL EJERCICIO	640
VEHICULOS	63.263		
OTROS ACTIVOS	2.203	TOTAL DEL PATRIMONIO:.....	766.259
DEPRECIACION ACUMULADA	-350.089		
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:.....	2.138.943		
TOTAL DEL ACTIVO:.....	2.144.584	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:..	2.144.584

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
TOTAL INGRESOS:	300.000
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	23.746
BENEFICIOS SOCIALES	4.761
DEPRECIACIONES	108.725
ARRIENDOS	4.500
AGUA, LUZ Y TELEFONOS	4.269
MATERIALES DE OFICINA	6.950
MANTENIMIENTO OFICINAS	3.122
MOVILIZACION	2.591
GASTOS DE SEGUROS	14.833
MANTENIMIENTO EDIFICIO	28.858
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	5.935
HONORARIOS	18.500
MANTENIMIENTO VEHICULOS	1.699
IMPUESTOS PAGADOS	9.037
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	2.696
GASTOS GESTION	2.353
GASTOS VARIOS	8.947
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	251.522
UTILIDAD BRUTA:	48.478
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
INTERESES PAGADOS	47.235
GASTOS BANCARIOS	490
UTILIDAD DEL EJERCICIO	753
15% PARTICIPACIÓN UTILIDADES	113
UTILIDADES ANTES DE IMPUESTOS	640

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 2003

CONCEPTO	CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2002	1.000	-29.539	4.595	0	789.563	765.619
UTILIDADES DEL EJERCICIO	0	0	0	640	0	640
TRANSFERENCIA RESULTADOS	0	4.595	-4.595	0	0	0
SALDO AL 31.12.2003	1.000	-24.944	0	640	789.563	766.259

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

OPERACIÓN

Utilidad del Ejercicio 640,00

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

Depreciación	108.725,00	109.365,00
Cuentas por cobrar	- 162,00	
Sobregiros Bancarios	3.990,00	
Cuentas por Pagar	565.366,00	
Intereses por Pagar	564.076,00	
Provisiones Sociales por Pagar	- 91,00	
Honorarios por Pagar	12,00	
Impuestos por Pagar	1.551,00	
15% Participación Utilidades	113,00	
Cuentas por Pagar Largo Plazo	- 725.000,00	
Intereses por Pagar Largo Plazo	- 519.236,00	

RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN - 109.381,00

INVERSION

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INV. -

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

Disminución de efectivo	-	16,00
Efectivo al principio del periodo		80,00
Efectivo al final del periodo		64,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2003)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
CAJA	64	80	-16
CUENTAS POR COBRAR	3.662	3.500	162
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	1.915	1.914	1
	5.641	5.494	147
PASIVO CORRIENTE:			
SOBREGIROS BANCARIOS	4.939	0	4.939
CUENTAS POR PAGAR	798.730	234.313	564.417
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	0	91	-91
INTERESES POR PAGAR	564.076	0	564.076
HONORARIOS POR PAGAR	6.091	6.079	12
IMPUESTOS POR PAGAR	4.375	2.824	1.551
15% PARTICIPACION UTILIDADES	113	0	113
	1.378.325	243.307	1.135.017
CAPITAL DE TRABAJO	-1.372.684	-237.813	-1.134.871
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA S/. 1 DE PASIVO CORRIENTE:	0,0041	0,02	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2003)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:

BANCOS	-16
CUENTAS POR COBRAR	162
	146

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:

CUENTAS POR PAGAR	564.417
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	-91
HONORARIOS POR PAGAR	12
IMPUESTOS POR PAGAR	1.551
SOBREGIROS BANCARIOS	4.939
15% PARTICIPACION UTILIDADES	113
INTERESES POR PAGAR	564.076
	1.135.017

AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO

-1.134.871

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:

-237.813

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:

-1.372.684

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2003)
(DOLARES)**

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	5.641	5.494	147
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2.138.943	2.247.668	-108.725
	2.144.584	2.253.162	-108.578
PASIVO			
CORRIENTE	1.378.325	243.307	1.135.018
PASIVO LARGO PLAZO	0	1.244.236	-1.244.236
	1.378.325	1.487.543	-109.218
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	766.259	765.619	640
POR ACCION:.....	766,26	765,62	

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2003)
(DOLARES)

ORIGEN DE LOS FONDOS

DISMINUCION ACTIVO FIJO	108.725
UTILIDAD DEL EJERCICIO	640
	109.365

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

DISMINUCION PASIVO LARGO PLAZO	1.244.236
	1.244.236

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	-1.134.871
---	-------------------

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2003
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

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:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 64,00.

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 2003, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 3.662 Y ESTA CONSTITUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CUENTAS POR COBRAR NN.UU.....	US	3.500
OTRAS CUENTAS POR COBRAR:.....	US	162

2.4.- IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 ES DE US 1.914 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS PAGADOS POR CUENTA DEL IMPUESTO A LA RENTA DEL AÑO 2002.

2.5.- 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 2003, ES DE US 2.489.032,00, LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 350.089,00, CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 2.138.943,00.

DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/. INGRESOS	V/. EGREOS	V/.NETO
TERRENO	552.160	0	0	552.160
EDIFICIOS	1.844.290	0	0	1.844.290
MUEBLES Y ENSERES	23.089	0	0	23.089
EQUIPO DE OFICINA	4.027	0	0	4.027
VEHICULOS	63.263	0	0	63.263
OTROS ACTIVOS	2.203	0	0	2.203
TOTAL:.....	2.489.032	0	0	2.489.032

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2003 EN LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

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

LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE, ESTA DESGLOSADA DE LA SIGUIENTE MANERA:

EDIFICIOS:	US	299.697
MUEBLES Y ENSERES:	US	5.736
EQUIPO DE OFICINA:	US	2.874
VEHÍCULOS:	US	41.121
OTROS ACTIVOS:	US	661
TOTAL:.....	US	<u>350.089</u>

2.6.- CUENTAS POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 ES DE US 798.730 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	313.673
SRA. DE HERDOIZA:	US	14
SR. ANDRADE	US	43
CUENTAS SR. CATTANI:	US	<u>485.000</u>
TOTAL:.....	US	<u>798.730</u>

2.7.- INTERESES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 ES DE US 564.076 EL CUAL CORRESPONDE A LA PROVISION DE INTERESES POR PAGAR POR LOS PRESTAMOS RECIBIDOS DEL SR. CATTANI.

2.8.- HONORARIOS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 6.091.

2.9.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 4.375 EL CUAL ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RETENCIONES EN LA FUENTE	US	893
IMPUESTO VALOR AGREGADO:	US	3.482

2.10.- 15% PARTICIPACION UTILIDADES:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003, ES DE US 113, Y CORRESPONDE A LA PARTE PROPORCIONAL DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2003 Y QUE TIENE QUE SER DISTRIBUIDAS ENTRE LOS TRABAJADORES DE LA COMPAÑÍA.

2.11.- 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.

2.12.- PERDIDAS ACUMULADAS:

LAS PERDIDAS ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 ES DE US 24.944, LAS CUALES DE ACUERDO A DISPOSICIONES LEGALES DEBE SER PAGADA POR LOS SOCIOS O REALIZAR UN AUMENTO DE CAPITAL.

2.13.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2003 ES DE US 640,00.

EVENTOS SUBSECUENTES:

ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.