

Jorge E. Idcome F.
Auditor Externo
Quito - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 27 DE MARZO DEL 2006
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 2005, 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 2005, 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 2005, 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 N° 484 DEL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, EMITIRE POR SEPARADO.


JORGE E. IDCOME F.
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E. N° 251

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSARESA -
BALANCE DE SITUACION AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(DOLARES)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
CAJA	84	SORREGROS BANCARIOS	12.877
CUENTAS POR COBRAR	3.000	CUENTAS POR PAGAR	543.385
		INTERESES POR PAGAR	513.745
		HONORARIOS POR PAGAR	980
		IMPUESTOS POR PAGAR	2.083
		PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	449
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	3.084	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE:	1.173.509
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO:	
TERRENIOS	552.180	CAPITAL SUSCRITO	1.000
EDIFICIOS	1.552.595	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563
MUEBLES Y ENSERES	23.089	PERDIDAS ACUMULADAS	-23.442
EQUIPO DE OFICINA	4.027	UTILIDAD ACUMULADA	563
VEHICULOS	63.353	UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.825
OTROS ACTIVOS	2.203		
DEPRECIACION ACUMULADA	-563.048		
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:	1.834.580	TOTAL DEL PATRIMONIO:	789.609
ACTIVO DIFERIDO:		TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	1.963.117
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	5.503		
TOTAL ACTIVO DIFERIDO:	5.503		
TOTAL DEL ACTIVO:	1.843.117		

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
OTROS INGRESOS	98
TOTAL INGRESOS:	300.098
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	37.632
BENEFICIOS SOCIALES	4.981
DEPRECIACIONES	104.233
ARRIENDOS	4.500
LUZ Y TELEFONOS	4.763
MATERIALES DE OFICINA	8.239
MANTENIMIENTO OFICINAS	3.460
MOVILIZACION	7.062
GASTOS DE SEGUROS	14.283
MANTENIMIENTO EDIFICIO	21.177
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	7.408
HONORARIOS	39.169
MANTENIMIENTO VEHICULOS	3.890
IMPUESTOS PAGADOS	8.508
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	4.933
GASTOS VARIOS	4.142
AMORTIZACION PERDIDAS	601
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	278.971
UTILIDAD BRUTA:	21.127
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
INTERESES PAGADOS	18.764
GASTOS BANCARIOS	438
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.925

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 2005

CONCEPTO	CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDADES DEL EJERCICIO	MONEDAS FUTURA CAPITAL	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31.12.2004	1,000	-25,532	489	0	789,563	764,511
Amortización Peridias	0	3,050	0	0	0	0
Utilidades Acumuladas	0	0	0	83	0	83
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	1,925	0	1,925
Saldo al 31.12.2005	1,000	-22,482	893	1,925	789,563	769,899

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSAEBSA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

OPERACIÓN		
Utilidad del Ejercicio	1.925,00	
PARTIDAS APLIC. A RESULTADOS QUE NO REQ. UTIL. REC.		
Depreciación	104.499,00	106.334,00
Cuentas por cobrar	3.500,00	
Subrogatos Bancarios	521,00	
Cuentas por Pagar	- 118.079,00	
Ingresos por Pagar	10.000,00	
Provisiones Sociales por Pagar	- 1.200,00	
Provisiones por Pagar	- 512,00	
Ingresos por Pagar	- 1.726,00	
Utilidades Acumuladas	83,00	
Impuesto a la Renta	1.835,00	
Disminución Pérdidas Acumuladas	3.060,00	
Incremento Activo Diferido	- 5.569,00	
RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN		- 106.334,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

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

-
64,00
64,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2005)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
CAJA	64	64	0
CUENTAS POR COBRAR	3.000	8.500	-3.500
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	0	1.835	-1.835
	3.064	8.399	-5.335
PASIVO CORRIENTE:			
SOBREGROS BANCARIOS	12.877	12.356	521
CUENTAS POR PAGAR	543.386	661.465	-118.079
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	449	1.679	-1.230
INTERESES POR PAGAR	613.745	597.437	16.308
HONORARIOS POR PAGAR	968	6.081	-5.123
IMPUESTOS POR PAGAR	2.063	3.819	-1.736
	1.173.506	1.282.847	-109.339
CAPITAL DE TRABAJO	-1.170.444	-1.274.448	104.004
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA \$1. DE PASIVO CORRIENTE:			
	0,0026	0,0095	

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2005)
(DOLARES)

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:	
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	-1.635
CUENTAS POR COBRAR	-3.500
	-5.335
AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:	
CUENTAS POR PAGAR	-118.079
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	-1.230
IMPUESTOS POR PAGAR	-1.736
SOBREGIROS BANCARIOS	521
INTERESES POR PAGAR	16.368
HONORARIOS POR PAGAR	-5.123
	-109.339
AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO	104.004
CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:	-1.274.445
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:	-1.170.444

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2005)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	3.064	8.399	-5.335
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1.934.550	2.038.959	-104.409
ACTIVO DIFERIDO	5.503	0	5.503
	1.943.117	2.047.358	-104.241
PASIVO			
CORRIENTE	1.173.508	1.282.847	-109.339
	1.173.508	1.282.847	-109.339
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	769.609	764.511	5.098
POR ACCION:.....	769.61	764.51	

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2005)
(DOLARES)

ORIGEN DE LOS FONDOS

DISMINUCION ACTIVO FIJO	104.408
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.925
UTILIDADES ACUMULADAS	83
DISMINUCION PERDIDAS	3.090

109.507

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

AUMENTO ACTIVO DIFERIDO	5.903
-------------------------	-------

5.903

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	104.004
--	---------

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2005
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

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 2005 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 2005, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 3.000 Y ESTA CONSTITUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Cuentas por cobrar NN.UU.....	US	3.000
-------------------------------	----	-------

2.4.- SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 ES DE US 5.503 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS PAGADOS POR CUENTA DE SEGUROS, CUYO VALOR SERA AMORTIZADO EN EL AÑO 2006.

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 2005, ES DE US 2.497.598, LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 563.048, CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 1.934.550.

DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/. DEPRECIACION	V/.NETO
TERRENO	552.160	0	552.160
EDIFICIOS	1.832.855	484.126	1.368.729
MUEBLES Y ENSERES	23.089	10.530	12.559
EQUIPO DE OFICINA	4.827	4.827	0
VEHICULOS	63.263	63.263	0
OTROS ACTIVOS	2.203	1.101	1.101
TOTAL.....	2.497.598	563.048	1.934.550

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2005 EN LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

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

2.6.- SOBREGIROS BANCARIOS.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005, LA CUENTA BANCOS TIENE UN SOBREGIRO DE USD 12.877, QUE CORRESPONDE A LA CUENTA CORRIENTE DEL BANCO DE LOS ANDES EL CUAL HA SIDO CUBIERTO EN EL MES DE ENERO DEL 2006.

2.7.- CUENTAS POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 ES DE US 543.386 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	349.358
MARIO MALDONADO	US	186.072
ASEGURADORA DEL SUR:	US	7.956
TOTAL:.....	US	<u>543.386</u>

2.8.- INTERESES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 ES DE US 613.745 EL CUAL CORRESPONDE A LA PROVISION DE INTERESES POR PAGAR POR LOS PRESTAMOS DEL SR. ALMO CATTANI Y TRANSFERIDOS A NOMBRE DEL SR. MARIO E. MALDONADO.

2.9.- HONORARIOS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 968.

2.10.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 2.083 EL CUAL ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RETENCIONES EN LA FUENTE	US	2.799
IMPUESTO VALOR AGREGADO:	US	<u>716-</u>
TOTAL:.....	US	<u>2.083</u>

2.11.- PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005, ES DE US 449, Y CORRESPONDE A LOS APORTES AL IESS, PROVISION DEL DECIMO TERCER SUELDO, DECIMO CUARTO SUELDO, VACACIONES Y FONDO DE RESERVA IESS.

2.12.- 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	1.000

EL CAPITAL SUSCRITO ESTA DIVIDIDO EN 1.000 ACCIONES DE US 1,00 CADA UNA.

2.13.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 789.563, Y
PERTENECE A ENTREGAS DEL SR. JORGE HERDOIZA C.

2.14.- PERDIDAS ACUMULADAS:

LAS PERDIDAS ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 ES DE US 23.442, LAS
CUALES DE ACUERDO A DISPOSICIONES LEGALES DEBE SER PAGADA POR LOS
SOCIOS O CASO CONTRARIO REALIZAR UN AUMENTO DE CAPITAL.

2.15.- UTILIDADES ACUMULADAS:

LAS UTILIDADES ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 ES DE US 563.

2.16.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2005 ES DE US 1.925, DE ESTE
VALOR SE DEBE PROVISIONAR EL PAGO DEL 15% PARTICIPACION UTILIDADES Y
25% IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑIA.

EVENTOS SUBSECUENTES:

ENTRE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y LA
FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE
DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.