

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 27 DE MARZO DEL 2007
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -**

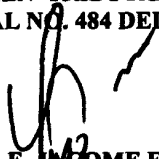
SEÑORES ACCIONISTAS:

HE AUDITADO EL BALANCE GENERAL ADJUNTO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006, 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 2006, 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 2006, 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 N.º 484 DEL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001, EMITIRE POR SEPARADO.


**JORGE E. J. COME F.
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E. N.º 251**

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
BALANCE DE SITUACION AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(DOLARES)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
CAJA Y BANCOS	2.313	CUENTAS POR PAGAR	433.184
CUENTAS POR COBRAR	3.944	INTERESES POR PAGAR	611.046
IMPUESTOS ANTICIPADOS	65	HONORARIOS POR PAGAR	352
		IMPUESTOS POR PAGAR	11.427
		SEGUROS POR PAGAR	6.770
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	6.321	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE:	1.062.778
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO:	
TERRENOS	552.180	CAPITAL SUSCRITO	1.000
EDIFICIOS	1.852.855	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563
MUEBLES Y ENSERES	23.089	PERDIDAS ACUMULADAS	-19.126
EQUIPO DE OFICINA	4.027	UTILIDAD ACUMULADAS	1.941
VEHICULOS	63.263	UTILIDAD DEL EJERCICIO	12.948
OTROS ACTIVOS	2.203		
DEPRECIACION ACUMULADA	-656.220		
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:	1.839.378	TOTAL DEL PATRIMONIO:	786.326
ACTIVO DIFERIDO:			
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	3.404		
TOTAL ACTIVO DIFERIDO:	3.404		
TOTAL DEL ACTIVO:	1.849.104	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	1.849.104

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
OTROS INGRESOS	10
TOTAL INGRESOS:.....	300.010
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	43.498
BENEFICIOS SOCIALES	4.866
DEPRECIACIONES	95.172
ARRIENDOS	10.200
LUZ ,TELEFONOS Y AGUA	7.200
MATERIALES DE OFICINA	9.080
MANTENIMIENTO OFICINAS	3.028
MOVILIZACION	5.557
GASTOS DE SEGUROS	11.177
MANTENIMIENTO EDIFICIO	11.274
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	2.505
HONORARIOS	14.150
MANTENIMIENTO VEHICULOS	8.855
IMPUESTOS PAGADOS	36.738
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	5.461
GASTOS VARIOS	6.718
AMORTIZACION PERDIDAS	4.316
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	279.794
UTILIDAD BRUTA:.....	20.216
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
INTERESES PAGADOS	6.806
GASTOS BANCARIOS	462
UTILIDAD DEL EJERCICIO	12.948

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 2006**

CONCEPTO	CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL.	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2005	1.000	-23.442	2.488	0	789.563	789.609
AMORTIZACION PERDIDAS	0	4.316	0	0	0	4.316
UTILIDADES ACUMULADAS	0	0	-547	0	0	-547
UTILIDAD DEL EJERCICIO	0	0	0	12.948	0	12.948
SALDO AL 31.12.2006	1.000	-19.126	1.941	12.948	789.563	786.326

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

OPERACIÓN

Utilidad del Ejercicio 12.948,00

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

Depreciación	95.172,00	108.120,00
Cuentas por cobrar	- 944,00	
Impuestos Anticipados	- 65,00	
Cuentas por Pagar	- 110.202,00	
Sobregiros Bancarios	- 12.877,00	
Intereses por Pagar	- 2.699,00	
Provisiones Sociales por Pagar	- 449,00	
Honorarios por Pagar	- 616,00	
Impuestos por Pagar	- 9.344,00	
Utilidades Acumuladas	- 547,00	
Seguros por Pagar	- 6.770,00	
Disminución Pérdidas Acumuladas	- 4.316,00	
Disminución Activo Diferido	- 2.099,00	
Ajustes	- 1,00	

RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN - 105.871,00

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

Disminución de efectivo	2.249,00
Efectivo al principio del periodo	64,00
Efectivo al final del periodo	2.313,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2006)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
CAJA	2.313	64	2.249
CUENTAS POR COBRAR	3.944	3.000	944
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	65	0	65
	6.321	3.064	3.257
PASIVO CORRIENTE:			
SOBREGIROS BANCARIOS	0	12.877	-12.877
CUENTAS POR PAGAR	433.184	543.386	-110.202
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	0	449	-449
INTERESES POR PAGAR	611.046	613.745	-2.699
HONORARIOS POR PAGAR	352	968	-616
IMPUESTOS POR PAGAR	11.427	2.083	9.344
SEGUROS POR PAGAR	6.770	0	6.770
	1.062.778	1.173.508	-110.730
CAPITAL DE TRABAJO	-1.056.457	-1.170.444	113.987
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR			
CADA S/. 1 DE PASIVO CORRIENTE:	0,0059	0,0026	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2006)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:

IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	65
CUENTAS POR COBRAR	944
	1.009

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:

CUENTAS POR PAGAR	-110.202
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	-449
IMPUESTOS POR PAGAR	9.344
SOBREGIROS BANCARIOS	-12.877
INTERESES POR PAGAR	-2.699
HONORARIOS POR PAGAR	-616
SEGUROS POR PAGAR	6.770
	-110.729

AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO

113.987

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:

-1.170.444

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:

-1.056.457

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2006)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	6.321	3.064	3.257
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1.839.378	1.934.550	-95.172
ACTIVO DIFERIDO	3.404	5.503	-2.099
	1.849.104	1.943.117	-94.013
PASIVO			
CORRIENTE	1.062.778	1.173.508	-110.730
	1.062.778	1.173.508	-110.730
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	786.326	769.609	16.717
POR ACCION:.....	786,33	769,61	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2006)
(DOLARES)**

ORIGEN DE LOS FONDOS

DISMINUCION ACTIVO FIJO	95.172
UTILIDAD DEL EJERCICIO	12.948
UTILIDADES ACUMULADAS	0
DISMINUCION PERDIDAS	4.316
DISMINUCION ACTIVO DIFERIDO	2.099
	114.535

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

UTILIDADES ACUMULADAS	547
	547

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	113.987
---	----------------

**EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2006
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

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 Y BANCOS:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 2.313,00.

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 2006, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 4.009,00 Y ESTA CONSTITUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Cuentas por cobrar NN.UU.....	US	3.000
PATRICIO HERRERA:.....	US	944
IMPUESTOS ANTICIPADOS:.....	US	65

2.4.- SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 ES DE US 3.404,00 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS PAGADOS POR CUENTA DE SEGUROS, CUYO VALOR SERA AMORTIZADO EN EL AÑO 2007.

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 2006, ES DE US 2.497.598, LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 658.220, CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 1.839.378.

DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/. DEPRECIACION	V/.NETO
TERRENO	552.160	0	552.160
EDIFICIOS	1.852.856	576.769	1.276.087
MUEBLES Y ENSERES	23.089	12.839	10.250
EQUIPO DE OFICINA	4.027	4.027	0
VEHICULOS	63.263	63.263	0
OTROS ACTIVOS	2.203	1.322	881
TOTAL:.....	2.497.598	658.220	1.839.378

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2006 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 2006 ES DE US 439.954,00 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	433.184
ASEGURADORA DEL SUR:	US	6.770
TOTAL:.....	US	<u>439.954</u>

2.7.- INTERESES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 ES DE US 611.046 EL CUAL CORRESPONDE A LA PROVISION DE INTERESES POR PAGAR POR LOS PRESTAMOS DEL SR. MARIO E. MALDONADO.

2.8.- HONORARIOS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 352,00.

2.9.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 11.427,00 EL CUAL ESTA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RETENCIONES EN LA FUENTE	US	4.029
IMPUESTO VALOR AGREGADO:	US	7.398
TOTAL:.....	US	<u>11.427</u>

2.10.- 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.

2.11.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 789.563, Y PERTENECE A ENTREGAS DEL SR. JORGE HERDOIZA C.

2.12.- PERDIDAS ACUMULADAS:

LAS PERDIDAS ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 ES DE US 19.126,00, LAS CUALES DE ACUERDO A DISPOSICIONES LEGALES DEBE SER PAGADA POR LOS SOCIOS O CASO CONTRARIO REALIZAR UN AUMENTO DE CAPITAL.

2.13.- UTILIDADES ACUMULADAS:

LAS UTILIDADES ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 ES DE US 1.941,00.

2.14.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2006 ES DE US 12.948,00, 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 2006 Y LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.