

Jorge E. Jácome F.
Auditor Externo
Quito - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 21 DE MARZO DEL 2008
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA
INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

SEÑORES ACCIONISTAS:

SE HA AUDITADO EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007 Y LOS CORRESPONDIENTES ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EVOLUCION DEL PATRIMONIO, FLUJO DE FONDOS Y DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA.

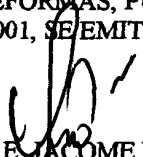
ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑÍA, MI ACTIVIDAD PROFESIONAL SE CIRCUNSCRIBE A EXPRESAR MI OPINION SOBRE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS, BASADOS EN LA AUDITORIA EFECTUADA.

LA AUDITORIA FUE REALIZADA DE ACUERDO CON NORMAS VIGENTES EN EL PAIS, QUE REQUIEREN QUE UNA AUDITORIA SEA DISEÑADA Y REALIZADA PARA OBTENER CERTEZA RAZONABLE DE QUE LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONTIENEN ERRORES IMPORTANTES. LA AUDITORIA INCLUYE EL EXAMEN A BASE DE PRUEBAS SELECTIVAS DE LAS EVIDENCIAS QUE SOPORTAN LAS CANTIDADES Y REVELACIONES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS, INCLUYE ADEMAS LA EVALUACION DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD VIGENTES, 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 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 AÑO 2007, LOS RESULTADOS DE SUS OPERACIONES Y LOS CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA POR ESE AÑO, DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD Y DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL PAIS.

MEDIANTE RESOLUCION No 06.Q.ICI.004 EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No 348 DE 4 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2006, ESTA INSTITUCION ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE APLICAR LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA A PARTIR DEL AÑO 2009; LA COMPAÑÍA SE ENCUENTRA REALIZANDO LOS TRAMITES PERTINENTES PARA CUMPLIR CON ESTE REQUERIMIENTO.

MI OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CORRESPONDIENTE AL AÑO 2007, DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 213 DEL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO Y SUS REFORMAS, PUBLICADO EN EL REGISTRO OFICIAL No 484 DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001, SE EMITIRA POR SEPARADO.


JORGE E. JÁCOME F.
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E. No 251

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31-12-2007
(EN DOLARES)

ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja, bancos	53,00	Ctas. por pagar	944.281,00
Ctas. por cobrar	469,00	Impuestos por pagar	3.448,00
Impuestos Anticipados	1.466,00	Seguros por pagar	5.954,00
		IESS por pagar	493,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.988,00	TOTAL PASIVO CORRIENTE	954.176,00
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO NETO	
Terrenos	552.160,00	Capital suscrito	1.000,00
Edificios	1.852.855,00	Aportes futuras capitalizaciones	789.563,00
Muebles y Enseres	24.229,00	Reserva Legal	4.137,00
Equipos de Oficina	5.078,00	Perdida acumuladas	-15.301,00
Vehículos	97.192,00	Utilidad acumulada	10.195,00
Otros activos fijos	2.203,00	Utilidad del ejercicio	36.800,00
Deprec. Acumulada	-755.135,00		
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.778.582,00	TOTAL PATRIMONIO	826.394,00
TOTAL DEL ACTIVO	1.780.570,00	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.780.570,00

Las notas explicativas son parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A
INSABESA
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(EN DOLARES)

Ingresos por arriendos	300.000,00
Otros ingresos	4.952,83
TOTAL INGRESOS	304.952,83

GASTOS DE ADMINISTRACION

Sueldos y salarios	33.730,57
IESS	6.354,96
Beneficios sociales	1.767,84
Honorarios	8.928,00
Mantenimiento y reparaciones	21.386,43
Combustibles	6.561,88
Seguros	12.288,22
Suministros y materiales	1.617,94
Transporte	10.982,32
Gastos de viajes	8.555,28
Luz eléctrica	4.083,67
Impuestos, contribuciones	11.992,71
Depreciaciones	96.915,91
Otros gastos	11.072,39
TOTAL GASTOS	236.238,12

Utilidad antes de impuestos y participaciones	68.714,71
15% Trabajadores	-10.307,21
25% Impuesto a la renta	-13.645,56
Amortización de pérdidas	-3.825,27
Reserva Legal	-4.136,70
Utilidad a disposición de los accionistas	36.799,97

Las notas explicativas son parte de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A
INSABESA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2006-007
(EN DOLARES)

ACTIVO CORRIENTE	<u>31/12/2006</u>	<u>31/12/2007</u>	<u>Diferencia</u>
Caja, bancos	2.313	53	-2.260
Ctas. por cobrar	3.944	469	-3.475
Impuestos anticipados	65	1.466	1.401
Seguros anticipados	3.404		-3.404
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	9.726	1.988	-7.738
ACTIVO FIJO			
Terrenos	552.160	552.160	0
Edificios	1.852.855	1.852.855	0
Muebles y Enseres	23.089	24.229	1.140
Maquinaria y equipos	4.027	5.078	1.051
Vehículos	63.263	97.192	33.929
Otros activos fijos	2.204	2.203	-1
Deprec, Acumulada	-658.220	-755.135	-96.915
TOTAL ACTIVO FIJO	1.839.378	1.778.582	-60.796
TOTAL ACTIVO	1.849.104	1.780.570	-68.534
PASIVO CORRIENTE			
Ctas. por pagar	1.055.380	944.281	-111.099
Impuestos por pagar	10.150	3.448	-6.702
Otras cuentas por pagar	1.942	493	-1.449
Seguros por pagar		5.954	5.954
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.067.472	954.176	-113.296
PATRIMONIO			
Capital suscrito	1.000	1.000	0
Aportes futuras capitalizaciones	789.563	789.563	0
Reserva Legal		4.137	4.137
Utilidades acumuladas	1.940	10.195	8.255
Perdida acumulada	-19.126	-15.301	3.825
Utilidad del ejercicio	8.255	36.800	28.545
TOTAL PATRIMONIO	781.632	826.394	44.762
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.849.104	1.780.570	-68.534

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31-12-2007

CONCEPTO	Capital	Aportes futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Perdida Acumulada	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Saldo al 31-12-2006	1.000	789.563		1.941	-19.126	12.948	786.326
Transferencia				12.948		-12.948	0
Reserva legal			4.137	-4.137			
Ajuste				-557			-557
Amortización					3.825		3.825
Utilidad del ejercicio						36.800	36.800
Saldo al 31-12-2007	1.000	789.563	4.137	10.195	-15.301	36.800	826.394

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A
INSABESA
FLUJO DE FONDOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

Operación		
Utilidad del Ejercicio	36.800	
Partidas aplicadas a resultados que no requieren utilización de efectivo, depreciación	96.915	
Recursos generados en operación		133.715
Aplicación de recursos		
Cuentas por cobrar	3.475	
Impuestos anticipados	-1.401	
Seguros anticipados	3.404	
Cuentas por pagar	-111.099	
Impuestos por pagar	-6.702	
Otras cuentas por pagar	-1.449	
Reserva legal	4.137	
Disminución pérdida acumulada	3.825	
Seguros por pagar	5.954	
Incremento de activos fijos	-36.120	
Total utilización de recursos		-135.976
Disminución de efectivo		-2.261
Efectivo al principio del periodo		2.313
Efectivo al final del periodo		52

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA
ESTADO DE CAMBIOS EN CAPITAL DE TRABAJO
AL 31-12-2007
(EN DOLARES)

	<u>31/12/2007</u>	<u>31/12/2006</u>	<u>DIFERENCIA</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, bancos	53	2.313	-2.260
Cuentas por cobrar	469	3944	-3.475
Impuestos anticipados	1466	65	1.401
Seguros anticipados		3404	-3.404
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.988	9.726	-7.738
 PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	944281	1055380	-111099
Impuestos por pagar	3448	10150	-6702
Seguros por pagar	5954 -		5954
Otras cuentas por pagar	493	1942	-1449
TOTAL PASIVO CORRIENTE	954176	1067472	-113296

INMOBILIARIA SANTA BETARIZ S.A, INSABESA
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(EN DOLARES)

Aumento (Disminución) activos corrientes	
Caja	-2260
Cuentas por cobrar	-3475
Impuestos anticipados	1401
Seguros anticipados	-3404
TOTAL AUMENTO (DISMINUCION) EN ACTIVOS CORRIENTES	-7738
Aumento (Disminución) en pasivos corrientes	
Cuentas por pagar	-111099
Impuestos por pagar	-6702
Seguros por pagar	5954
Otras cuentas por pagar	-1449
TOTAL AUMENTO (DISMINUCION) EN PASIVOS CORRIENTES	-113296
Aumento (Disminución) en capital de trabajo	105558
Capital de trabajo neto al inicio del periodo	-952188
Capital de trabajo neto al final del periodo	-1057746

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EN DOLARES

ACTIVO	<u>31/12/2007</u>	<u>31/12/2006</u>	<u>DIFERENCIA</u>
Corriente	1.988	9.726	-7.738
Fijo	1.778.582	1.839.378	-60.796
TOTAL DEL ACTIVO	1.780.570	1.849.104	-68.534
 PASIVO			
Corriente	954.176	1.067.472	113.296
TOTAL PASIVO	954.176	1.067.472	113.296
 Inversión de accionistas	 826.394	 781.632	 44.762

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

EN DOLARES

ORIGEN DE FONDOS

Disminución de activo fijo	60.796,00
Utilidad del ejercicio	36.800,00
Reserva Legal	4.137,00
Disminución de pérdidas	3.825,00
Incremento de capital de trabajo	105.558,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31-12-2007

NOTA 1.- ASPECTOS SOCIETARIOS

Inmobiliaria Santa Beatriz S.A. INSABESA, se constituyó mediante escritura otorgada por la notaria tercera del cantón Quito el 1 de junio del 2000, con un capital suscrito y pagado de 1.000 dólares.

El plazo de funcionamiento de la empresa es de 50 años, contado a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

El objeto social es la intermediación, en actividades de mandato inmobiliario, mobiliario y comercial.

NOTA 2. CONTABILIDAD

2.1. BASE DE PRESENTACION

Los estados financieros de la compañía han sido elaborados aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los saldos y registros contables constan en dólares de los Estados Unidos de América, a partir del año 2000 en el que el país adoptó el dólar como unidad de cuenta.

2.2. CAJA, BANCOS

53

Los saldos corresponden a la conciliación bancaria al 31 de diciembre del 2007, no existen restricciones para su utilización, encontrándose a libre disposición de la compañía. La cuenta bancos registra un sobregiro de 1.791,00 dólares que ha sido registrado como pasivo.

2.3. CUENTAS POR COBRAR

469

Corresponde en su totalidad a créditos concedidos a empleados, que son descontados mensualmente a través del rol de pagos.

2.4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

1.466

Se refieren a anticipos del Impuesto a la Renta que serán compensados al cancelar el Impuesto a la Renta por las utilidades generadas en el año 2007.

2.5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

1.778,582

Cuentas registradas al costo de adquisición, la depreciación se efectúa aplicando los coeficientes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los gastos de mantenimiento que no prolongan la vida de los activos se cargan a resultados, aquellas reparaciones mayores que incrementan la vida de los bienes se los capitaliza. No están prestandos a favor de ninguna institución financiera por préstamos recibidos.

Los movimientos incrementales de esta cuenta se observa en el cuadro siguiente:

CUENTAS	31/12/2006	INCREMENTOS	31/12/2007
Terrenos	552.160	-	552.160
Edificios	1.852.855	-	1.852.855
Muebles y enseres	23.089	1.140	24.229
Maquinaria y equipos	4.027	1.051	5.078
Vehiculos	63.263	33.929	97.192
Otros activos fijos	2.204		2.204
Depreciación acumulada	-658.220	-96.915	-755.135
TOTAL	1.839.378	-60.795	1.778.583

2.6. CUENTAS POR PAGAR

944.281

El desglose de esta cuenta es el siguiente:

Jorge Herdoiza	307.470
Mario E. Maldonado	611.046
Sobregiro bancario	1.790
Proveedores	23.975

Los valores por cancelar a los señores Jorge Herdoiza y Mario Maldonado no devengan intereses. El sobregiro bancario conforme normas de contabilidad se ubicó como pasivo de corto plazo.

2.7. IMPUESTOS POR PAGAR 3.448

Retenciones en fuente	574
IVA por pagar	2.874

Valores que fueron cancelados en enero del 2008.

2.8. SEGUROS POR PAGAR 5.954

Se refiere al valor de la póliza de seguro del edificio que será cancelado durante al año 2008.

2.9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR 493

Corresponde a los aportes personales y patronales de empleados de la empresa que fueron cancelados en enero del 2008.

2.10. CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO 1.000

Corresponde a 1.000 acciones de 1 dólar cada una, propiedad de Jorge Herdoiza (980 acciones) y 20 a favor de la Sra. María León M.

2.11. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES 789.563

Proviene de aportes en efectivo realizados por el accionista mayoritario Jorge Herdoiza C., cuya capitalización esta por definirse.

2.12. RESERVA LEGAL 4.137

Establecida en función de las disposiciones del artículo 297 de la Ley de Compañías.

2.13. PERDIDAS ACUMULADAS 15.301

Corresponden a ejercicios anteriores, que se han venido amortizando en los términos y porcentajes establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno.

2.14. UTILIDADES ACUMULADAS**10.195**

Corresponden a beneficios de ejercicios anteriores que no se han distribuido por decisión de los accionistas.

2.15. UTILIDAD DEL EJERCICIO**36.800**

De este valor no se han deducido el 15% para trabajadores y el 25% para Impuesto a la Renta.

EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre del balance 31 de diciembre del 2007 y la de elaboración del informe, no se han producido eventos que determinen cambios en los resultados obtenidos y en las cifras del estado de situación financiera.