

Exp.

89464

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
AÑO 2008**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
AÑO 2008**

CONTENIDO:

- **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**
- **BALANCE DE SITUACION**
- **ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**
- **ESTADO DE MODIFICACION DEL CAPITAL CONTABLE**
- **FLUJO DE FONDOS**
- **ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**
- **ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**
- **ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**
- **ESTADO DE APLICACION DE FONDOS**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Jorge E. Jácome F.
Auditor Externo
Quito - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
QUITO, 27 DE MARZO DEL 2009
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -

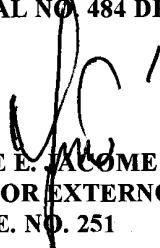
SEÑORES ACCIONISTAS:

HE AUDITADO EL BALANCE GENERAL ADJUNTO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA - AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, 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 2008, 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 2008, 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.


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

13 OCT. 2009
OPERADOR 2
CLASIFICADO

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
BALANCE DE SITUACION AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(DOLARES)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
CAJA Y BANCOS	46	CUENTAS POR PAGAR	683.497
CUENTAS POR COBRAR	4.326	INTERESES POR PAGAR	311.045
IMPUESTOS ANTICIPADOS	13.556	IESS POR PAGAR	648
		IMPUESTOS POR PAGAR	301
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	17.928	SEGUROS POR PAGAR	7.664
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE:	1.003.155
TERRENOS	552.910	PATRIMONIO:	
EDIFICIOS	1.852.855	CAPITAL SUSCRITO	1.000
MUEBLES Y ENSERES	24.229	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	789.563
EQUIPO DE OFICINA	6.056	UTILIDADES ACUMULADAS	31.694
VEHICULOS	106.326	UTILIDAD DEL EJERCICIO	26.476
OTROS ACTIVOS	160.523	RESERVA LEGAL	4.137
DEPRECIACION ACUMULADA	-871.455		
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:	1.831.445	TOTAL DEL PATRIMONIO:	852.870
ACTIVO DIFERIDO:			
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	6.651		
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	6.651		
TOTAL DEL ACTIVO:	1.856.024	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	1.856.024

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(DOLARES)

DENOMINACIONES	VALORES
ARRIENDOS	300.000
TOTAL INGRESOS:.....	300.000
MENOS: GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	
SUELDOS Y SALARIOS	34.136
BENEFICIOS SOCIALES	9.599
DEPRECIACIONES	116.320
ARRIENDOS	4.500
LUZ ,TELEFONOS Y AGUA	3.710
MATERIALES DE OFICINA	2.519
MANTENIMIENTO OFICINAS	4.063
MOVILIZACION	9.895
GASTOS DE SEGUROS	1.922
MANTENIMIENTO EDIFICIO	20.289
MANTENIMIENTO ACTIVOS FIJOS	4.653
HONORARIOS	16.210
MANTENIMIENTO VEHICULOS	3.974
IMPUESTOS PAGADOS	8.749
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	8.047
GASTOS VARIOS	23.072
AMORTIZACION PERDIDAS	0
TOTAL GASTOS GENERALES Y DE OPERACIÓN	271.657
UTILIDAD BRUTA:.....	28.343
MENOS: GASTOS FINANCIEROS:	
GASTOS BANCARIOS	1.867
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.867
UTILIDAD DEL EJERCICIO	26.476

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 2008

CONCEPTO	CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	RESERVA LEGAL	UTILIDADES DEL EJERCICIO	APORTES FUTURA CAPITAL.	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31.12.2007	1.000	-15.301	10.195	4.137	36.800	789.563	826.394
AMORTIZACION PERDIDAS	0	15.301	36.800	0	-36.800	0	15.301
RESERVA LEGAL	0	0	0	0	0	0	0
UTILIDADES ACUMULADAS	0	0	-15.301	0	0	0	-15.301
UTILIDAD DEL EJERCICIO	0	0	0	0	26.476	0	26.476
SALDO AL 31.12.2008	1.000	0	31.694	4.137	26.476	789.563	852.870

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

OPERACIÓN

Utilidad del Ejercicio 26.476,00

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

Depreciación 116.320,00 142.796,00

RECURSOS GENERADOS POR LA OPERACIÓN:

Cuentas por cobrar	-	3.857,00	
Impuestos Anticipados	-	12.090,00	
Cuentas por Pagar		350.261,00	
Incremento Activo Fijo		169.182,00	
Provisiones Sociales por Pagar		155,00	
Utilidades Acumuladas	-	36.800,00	
Impuestos por Pagar	-	3.147,00	
Seguros por Pagar		1.710,00	
Disminución Pérdidas Acumuladas	-	15.301,00	
Disminución Activo Diferido	-	6.651,00	
Ajustes	-	658,00	
Intereses por Pagar	-	300.001,00	142.803,00
Utilización Utilidades Acumuladas			

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

Disminución de efectivo	-	7,00
Efectivo al principio del periodo		53,00
Efectivo al final del periodo		46,00

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2008)
(DOLARES)

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO CORRIENTE:			
CAJA	46	53	-7
CUENTAS POR COBRAR	4.326	469	3.857
IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	13.556	1.466	12.090
	17.928	1.988	15.940
PASIVO CORRIENTE:			
CUENTAS POR PAGAR	683.497	333.236	350.261
SEGUROS POR PAGAR	7.664	5.954	1.710
INTERESES POR PAGAR	311.045	611.046	-300.001
IMPUESTOS POR PAGAR	301	3.448	-3.147
SEGUROS POR PAGAR	648	493	155
	1.003.155	954.177	48.978
CAPITAL DE TRABAJO	-985.227	-952.189	-33.038
IMPORTE DEL ACTIVO CORRIENTE POR CADA S/. 1 DE PASIVO CORRIENTE:			
	0,0179	0,0021	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
ANALISIS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(AL 31.12.2008)
(DOLARES)**

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS ACTIVOS CORRIENTES:

IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO	12.090
CUENTAS POR COBRAR	3.857
	15.947

AUMENTO (DISMINUCION) EN LOS PASIVOS CORRIENTES:

CUENTAS POR PAGAR	350.261
IESS POR PAGAR	155
IMPUESTOS POR PAGAR	-3.147
SOBREGIROS BANCARIOS	0
INTERESES POR PAGAR	-300.001
HONORARIOS POR PAGAR	0
SEGUROS POR PAGAR	1.710
	48.978

AUMENTO (DISMINUCION) CAPITAL DE TRABAJO

-33.038

CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO:

-952.189

CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DE PERIODO:

-985.227

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
(AL 31.12.2008)
(DOLARES)**

DENOMINACIONES	AL 31 DE DICIEMBRE		AUMENTO (DIFERENCIA)
	ULTIMO	ANTERIOR	
ACTIVO			
CORRIENTE	17.928	1.988	15.940
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1.831.445	1.778.582	52.863
ACTIVO DIFERIDO	6.651	0	6.651
	1.856.024	1.780.570	75.454
PASIVO			
CORRIENTE	1.003.155	954.176	48.979
	1.003.155	954.176	48.979
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	852.869	826.394	26.475
POR ACCION:.....	852,87	826,39	

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. - INSABESA -
ESTADO DE APLICACIÓN DE FONDOS
(AL 31.12.2008)
(DOLARES)**

ORIGEN DE LOS FONDOS

UTILIDAD DEL EJERCICIO	26.476
DISMINUCION PERDIDAS	15.301
	41.777

APLICACIÓN DE LOS FONDOS

UTILIDADES ACUMULADAS	15.301
AUMENTO ACTIVO DIFERIDO	6.651
AUMENTO DEL ACTIVO FIJO	52.863
	74.815

REMANENTE QUE REPRESENTA EL AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO	-33.038
---	----------------

EL ORIGEN Y DISPOSICION DE LOS FONDOS RECIBIDOS EN EL CURSO DEL AÑO 2008
SE CONDENSAN EN EL ESTADO ANTES DESCRITO

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. – INSABESA -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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 2008 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 46,00.

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 2008, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 4.326,00 Y ESTA CONSTITUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CUENTAS POR COBRAR NN. UU.	US	3.000
PATRICIO HERRERA:.....	US	41-
IVA POR COBRAR:.....	US	1.367

2.4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 13.556,00 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS DEL IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPANIA.

2.5.- SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 ES DE US 6.651,00 Y CORRESPONDE A LOS ANTICIPOS PAGADOS POR CUENTA DE SEGUROS, CUYO VALOR SERA AMORTIZADO EN EL AÑO 2009.

2.6.- 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 2008, ES DE US 2.702.900,00, LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA ES DE US 871.455,00, CON LO CUAL EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ES DE US 1.831.445,00.

DETALLE DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

DENOMINACION	V/. ACTIVO	V/. DEPRECIACION	V/.NETO
TERRENO	552.910	0	552.910
EDIFICIOS	1.852.855	762.054	1.090.801
MUEBLES Y ENSERES	24.229	17.618	6.610
EQUIPO DE OFICINA	6.056	4.599	1.457
VEHICULOS	106.326	85.400	20.926
OTROS ACTIVOS	160.523	1.784	158.739
TOTAL:.....	2.702.900	871.455	1.831.445

EN LA CUENTA OTROS ACTIVOS, ESTA CONSIDERADO EL VALOR DE USD 157.660,00 QUE CORRESPONDE A CONSTRUCCIONES EN CURSO.

LAS TASAS DE DEPRECIACION SE APLICAN DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO 2008 EN LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

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

2.7.- CUENTAS POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 ES DE US 683.497,00 Y CORRESPONDE A:

SR. JORGE HERDOIZA:	US	674.999
SOBREGIRO BANCOS:	US	8.498
TOTAL:.....	US	683.497

2.8.- INTERESES POR PAGAR:

EL SALDO DE LA CUENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 ES DE US 311.045,00 EL CUAL CORRESPONDE A LOS INTERESES POR PAGAR POR LOS PRESTAMOS DEL SR. MARIO E. MALDONADO.

2.9.- IESS POR PAGAR:

EL SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, CORRESPONDE A LOS APORTES DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2008 POR EL VALOR DE USD 648,00, LOS CUALES FUERON PAGADOS EN EL MES DE ENERO DEL 2009.

2.10.- IMPUESTOS POR PAGAR:

AL CIERRE DEL EJERCICIO CONTABLE EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 301,00 Y CORRESPONDE A LAS RETENCIONES EN LA FUENTE, VALOR PAGADO EN EL MES DE ENERO DEL 2009.

2.11.- SEGUROS POR PAGAR:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE USD 7.664,00 Y CORRESPONDE A LA POLIZA DE SEGUROS DE LA CIA. ACE SEGUROS S.A.

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	<u>1.000</u>

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 2008 EL SALDO DE LA CUENTA ES DE US 789.563, Y PERTENECE A ENTREGAS DEL SR. JORGE HERDOIZA C., VALORES QUE HAN SERVIDO COMO CAPITAL DE TRABAJO DE LA COMPAÑIA.

2.14.- UTILIDADES ACUMULADAS:

LAS UTILIDADES ACUMULADAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 ES DE US 31.694,00.

2.15.- UTILIDADES DEL EJERCICIO:

LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO CONTABLE DEL AÑO 2008 ES DE US 26.476,00, 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 2008 Y LA
FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME, NO SE HAN PRODUCIDO EVENTOS QUE
DETERMINEN UN CAMBIO EN LAS CIFRAS CONTABLES.**