

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.:

Introducción

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y de su control interno determinado, para permitir la preparación de estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable, de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Como se menciona en la Nota 19 a los estados financieros, el Banco Central del Ecuador, inició el procedimiento coactivo No. 888-2004-BCE, habiéndose dictado el respectivo auto de pago el 21 de diciembre del 2004, en contra del Señor Pedro Isafías Bucaram y de sus fiadoras, compañías Predial Industrial Pedrisa S.A. y a Inversiones y Predios San Pedro S.A.

Como siguiente paso al procedimiento coactivo, el Juez de la causa, designo un Depositario Judicial, siendo este último el Sr. Clodoveo Macías Santos, quien se encargaría de realizar las gestiones de los cobros, de los cánones de arrendamiento de los bienes entregados como garantía, lo que originó una suspensión parcial de operaciones, de Inversiones y Predios San Pedro S.A.

A la fecha de presentación de este informe, nos ha informado la Administración de la Compañía que está realizando las gestiones necesarias con sus abogados, con el fin de realizar una propuesta de pago y evitar más remates de sus bienes inmuebles, y así evitar que la Compañía no pueda continuar en operación normal.

El 19 de Junio del 2014, el Lcdo. Marcelo Montalvo, Director de Acreencias, Cartera y Reestructuración, del Banco Central del Ecuador, en circular No. BCE-DACYR-0403-2014, manifiesta haber atendido la solicitud presentada a la Dirección General de Proyecto de Banca Cerrada, con el fin de elaborar unos convenios de recalcu de la deuda, los mismos que serán atendidos, en los siguientes días, pudiendo suscribir dichos convenios hasta el 20 de agosto del 2014.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no había solicitado los avalúos de las propiedades de inversión, tal como se detalla en la Nota 8 a los estados financieros, las cual debían ser realizados por un profesional independiente, tal como lo establecen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no había solicitado el estudio actuarial, tal como se detalla en la Nota 13 a los estados financieros, el cual debía ser realizado por un profesional independiente, tal como lo establecen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, lo que hubiera originado un incremento en la provisión y en el gasto de Obligaciones por Beneficios Definidos y por ende una disminución en utilidad del año 2013.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes que pudiese haber determinado, en los asuntos descritos en los dos párrafos precedentes, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**, al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en la propia fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, según se describe en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

Los estados financieros del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2012, que se presentan únicamente para efectos comparativos fueron dictaminados por otro Auditor Externo, quien emitió su dictamen con fecha 24 de Julio del 2013, sin salvedades.

TAXES AND AUDITING SERVICES

INTERNATIONAL TAS C. LTDA.



Peter Cadena

Representante Legal

Registro Nacional de Auditores Externos

SC-RNAE-2 N° 599

Guayaquil, Ecuador

30 de Julio del 2014