

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Opinión calificada

He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de mi opinión calificada" de mi informe, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A. al 31 de diciembre del 2018, y los estados, de resultados, de cambio en el patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas a los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes).

Fundamentos de mi opinión calificada

Al 31 de diciembre del 2018 y por el año terminado a esa fecha los activos del estado de situación financiera de la Compañía presento las propiedades de inversión sobrevaloradas de acuerdo con la valoración de avalúos y registro de predios urbanos emitidos por el Gobierno autónomo descentralizado del cantón Guayaquil. Debido a esta situación, el saldo de los activos y el patrimonio del ejercicio presenta una sobreestimación de aproximadamente 1.4 millones de dólares respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2018 los activos no corrientes presentan otras cuentas por cobrar a partes relacionadas por aproximadamente 275 mil dólares las cuales, con las cuales varias de ellas generan incertidumbre respecto a la recuperabilidad de estos valores por su operatividad y continuidad como empresa en marcha. Al respecto, la Administración de la Compañía, no ha realizado el análisis del posible deterioro de esta cuenta por cobrar. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos fue posible determinar los posibles efectos, de existir alguno, sobre los estados financieros adjuntos.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dicha norma se describe más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión calificada.

Énfasis

Sin calificar mi opinión hago énfasis a los siguientes asuntos:

Al 31 de diciembre del 2018, tal como se describe en la nota 2 de los estados financieros adjuntos, sobre las pérdidas recurrentes en los años 2018 y 2017 por más de 22 mil y 39 mil dólares, respectivamente, generadas por la falta de generación de ingresos ordinarios suficientes. Cabe indicar que los ingresos generados por la Compañía durante los años 2018 y 2017 corresponden únicamente a la distribución de dividendos sobre inversiones en acciones en empresas que cotizan en bolsa y no por la explotación de activos productivos.

Al 31 de diciembre del 2018, como se describe en la nota 9 de los estados financieros adjuntos, sobre los beneficios a empleados, pendientes de pago por 115 mil dólares, que podrían originar multas pecuniarias adicionales y sanciones legales.

Al 31 de diciembre del 2018, como se identifica en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2018, los activos corrientes fueron menores a los pasivos corrientes en más de 210 mil dólares. La Gerencia de la Compañía considera que esta situación será superada con una adecuada reestructuración de los pasivos.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE (continuación)

A los Accionistas de INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Otra información

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación de información adicional que comprende el Informe Anual de los administradores, Junta General de Accionistas, entre otros. Mi opinión sobre estos estados financieros no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de conclusión de razonabilidad sobre la misma.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta otra información contiene inconsistencias materiales con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido en la auditoría; o, de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que he realizado, llego a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estoy obligado a informar sobre este hecho. No tengo observaciones significativas que informar al respecto.

Otro asunto

Los estados financieros de INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otro auditor cuyo informe, de fecha 30 de junio del 2018, expreso una opinión sin salvedad sobre de dichos estados financieros.

Responsabilidad de la gerencia

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y mantener el control interno que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera, que éstos no incluyan manifestaciones erróneas significativas originadas en fraudes o errores.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de valorar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Gerencia tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones. La Gerencia es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía

Responsabilidad del auditor independiente

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto no contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraudes o error. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará incorrecciones cuando estas existan.

Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros

Como parte de mi auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros, y dependen del juicio del auditor, que incluyen:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE (continuación)

A los Accionistas de INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

- Obtener conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa.
- Evaluar y concluir si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correcta presentación de la estructura de los estados financieros y sus respectivas notas reveladas por la Gerencia.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha.
- Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

He comunicado a la Gerencia en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las visitas de auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el desarrollo de nuestra revisión.

Informe sobre otros requerimientos legales

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias durante el año 2018, se emite por separado con fecha posterior a la emisión del informe de auditor independiente, que se emitirá para uso y control de la Administración Tributaria.



Judith Yasmin Mendez Mera
SC-RNAE-2 No. 985

Guayaquil, 30 de septiembre del 2019