



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

5187

Guayaquil, Agosto 7 del 2009

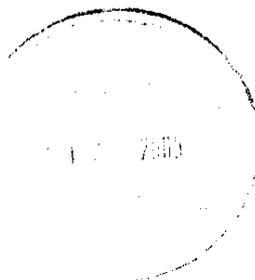
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto encontrará un ejemplar del Informe de Auditoría a los Estados Financieros de la Compañía **Inversiones y Predios San Pedro S.A.** expediente No. 5187, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2008.

Atentamente,


C.P.A. William Florencia N.
SOCIO



Adj. lo indicado

Guayaquil:
Junín 203 y Panamá
Edificio Teófilo Bucaram 4to. piso
Telf.: 2305169 - 2304762 • Telefax: 2304983 • Cel.: 098-452649
Casilla: 09-01-16219
Email: pfcotad@easynet.net.ec

Quito:
Av. Brasil Nº 4038 y Charles Darwin ,
Edificio Kaufer 4to piso oficina 9
Telf.: 023318022 - 023317454 - Cel.: 099-666108
Email: pfcotadores@cablemodem.com.ec
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

5187

Informe de los Auditores Independientes

Julio 20 del 2009

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones y Predios San Pedro S.A.
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Inversiones y Predios San Pedro S.A., al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de Inversiones y Predios San Pedro S.A. al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.

Guayaquil:
Junín 203 y Panamá
Edificio Teófilo Bucaram 4to. piso
Telf.: 2305169 - 2304762 • Telefax: 2304983 • Cel.: 098-452649
Casilla: 09-01-16219
Email: pfcontad@easynet.net.ec

Quito:
Av. 6 de Diciembre N° 49-276 y Los Alamos,
Edificio Vega 4to. Piso (Sector El Inca)
Telf.: 022813792 - Telefax: 022813877 - Cel.: 099-666108
Email: pfcontadores@ecnet.ec
lapaez@q.ecua.net.ec. Casilla: 17-21-745



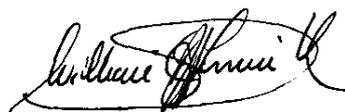
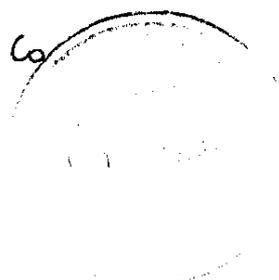
PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

4. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2008 han estado fuertemente influenciadas por la crisis financiera mundial, la cual ha incidido fuertemente en los mercados internacionales y por ende afecta el desenvolvimiento comercial de las empresas ecuatorianas, trayendo consigo recesión económica, desempleo, reducción de los créditos bancarios, entre otros efectos; acontecimientos que derivan una inestabilidad en el sistema económico-financiero en el país. Debido a estas circunstancias no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2008, se emite por separado.



SC. RNAE No.434



William Florencia N.
Socio
RNC 22.712

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Balance General

Al 31 de diciembre del 2008

(En dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2008</u>
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Cuentas por cobrar (Nota 1)	19.388	1.005
Inversiones (Nota 2)	1.197.307	961.884
Pagos Anticipados (Nota 3)	11.447	1.662
Total activo corriente	<u>1.228.142</u>	<u>20.530</u>
Activo fijo (Nota 4)	31.999	985.081
		<u>985.081</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Obligaciones por Pagar (Nota 5)		
Cuentas por pagar (Nota 6)		
Impuestos por pagar (Nota 7)		
Pasivos Acumulados por Pagar (Nota 8)		
Total pasivo corriente		
Total pasivos		
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (Nota 10)		800
Reserva legal (Nota 11)		10.607
Reserva de capital (Nota 12)		22.436
Resultados Acumulados (Nota 13)		165.002
Utilidad del ejercicio		76.215
Total patrimonio		<u>275.060</u>
		<u>1.260.141</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Sr. Jose Rabascal
 Contador General
 Registro No. 0934


 Ing. Carlos Castro
 Contador General
 Registro No. 0934

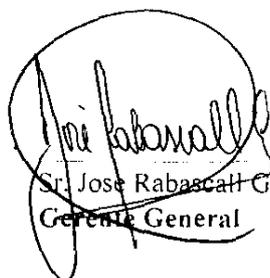
INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

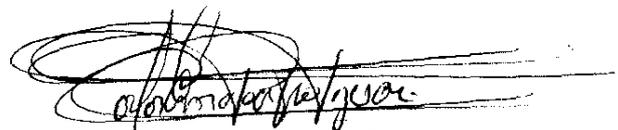
Estado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008

(En dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>
Ventas	126.261
Total ingresos	126.261
Gastos de administración y ventas	(112.086)
Utilidad en operación	14.175
Otros Ingresos y Egresos	
Ingresos y egresos, netos	91.892
Utilidad antes de impuesto a la renta	106.067
Participación de Trabajadores (Nota 9)	(15.910)
Impuesto a la Renta (Nota 9)	(3.335)
Reserva Legal (Nota 11)	(10.607)
Utilidad neta	<u>76.215</u>


Sr. José Rabascall Gorri
Gerente General


Ing. Carlos Castro F.
Contador General
Registro No. 0934

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

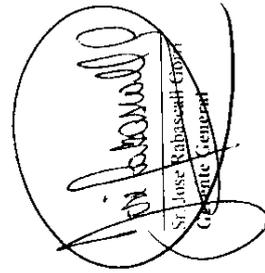
Estado de Evolución del Patrimonio

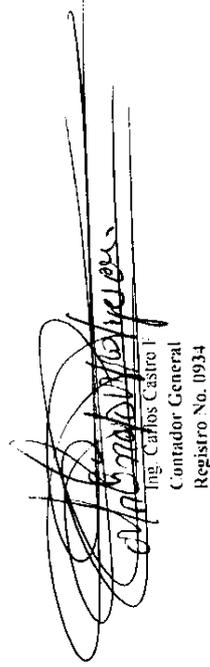
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008

(En dólares estadounidenses)

2008	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados de años anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2007	800	-	9.389	75.803	130.466	216.458
Transferencia a Resultados acumulados	-	-	-	130.466	(130.466)	-
Apropiación de Reserva Legal Año 2007	-	-	13.047	(13.047)	-	-
Ajustes años Anteriores	-	-	-	(28.220)	-	(28.220)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	106.067	106.067
Participación de Trabajadores	-	-	-	-	(15.910)	(15.910)
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(3.335)	(3.335)
Apropiación Reserva Legal	-	10.607	-	-	(10.607)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007	800	10.607	22.436	165.002	76.215	275.060

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Sr. Jose Tabares
 Contador General
 Registro No. 0934


 Ing. Carlos Castro
 Contador General
 Registro No. 0934

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

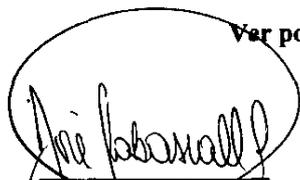
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008

(En dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	
Efectivo recibido de Clientes	214.749
Efectivo pagado a proveedores	(108.681)
	<hr/>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>106.068</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	
Disminución en Inversiones Permanentes	608.414
Adquisición de Activos fijos	(8.692)
	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>599.722</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Sobregiros recibidos	1.005
Pago de préstamos de Accionistas	(721.295)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(720.290)</u>
Disminución neta del efectivo	(14.500)
Efectivo al inicio del período	14.500
	<hr/>
Efectivo al final del período	<u>-</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Jose Babacall Gorri
Gerente General


Ing. Carlos Castro F.
Contador General
Registro No. 0934

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

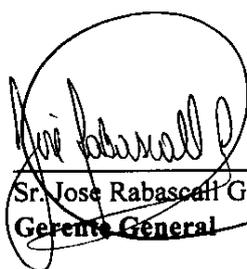
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto provisto por las Actividades de Operación

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2008</u>
Utilidad neta	76.215
Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación	
Depreciación	7.004
Participación a trabajadores	15.910
Provisión para Impuesto a la Renta	3.335
Apropiación reserva legal	10.607
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>113.071</u>
Aumento en cuentas por cobrar	(12.434)
Aumento en otros activos	(2.485)
Disminución en cuentas por pagar	7.916
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>106.068</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. Jose Rabascall Gorri
Gerente General


Ing. Carlos Castro F.
Contador General
Registro No. 0934

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2008

Descripción del negocio y objeto social

La Compañía fue constituida el 2 de Diciembre de 1982 en la ciudad de Guayaquil.

Su objeto social principal es dedicarse a las actividades de Administración y Ventas de Inmuebles.

En acato al mandato constituyente 8, relacionado con la prohibición de la tercerización e intermediación laboral y cualquier forma de precarización de las relaciones de trabajo en las actividades a las que se dediquen la empresa o empleador. La relación laboral será directa y bilateral entre trabajador y empleador. La empresa ha procedido a incorporar al personal tercerizado a la nómina, asumiendo las correspondientes obligaciones.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.Q.IJ.0011 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2008

Activo fijo

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargarán al incurrirse, mientras que la mejoras de importancia se capitalizan.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehiculos	20%
Equipos de computación	33%

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso por venta de los servicios es reconocido cuando los riesgos significativos y la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

1. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2008</u>
Clientes		7.020
Compañías relacionadas	(Nota 14)	10.170
Otras cuentas por cobrar		2.198
		<u>19.388</u>

La Compañía al 31 de diciembre del 2008, no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables, por considerar que su cartera es totalmente recuperable.

2. Inversiones

Conformado por:

		<u>2008</u>
Soc. Agrícola San Carlos	a)	695.260
Inversan Carlos S.A.	b)	420.883
Banco Bolivariano	c)	7.511
Hotel Oro Verde Manta	d)	27.740
Hotel Oro Verde Machala	d)	45.913
		<u>1.197.307</u>

a) Incluye 695.260 acciones de US\$ 1,00 que equivale al 0,927013 de participación del capital social de Soc. Agrícola San Carlos S.A.

b) Incluye 420.883 acciones de US\$ 1,00 que equivale al 0,956552 de participación del capital social de Inver Carlos S.A.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

- c) Incluye 7.511 acciones de US\$ 1,00 que equivale al 0,047518 de participación del capital social de del Banco Bolivariano
- d) Corresponden a 27.470 y 45.913 acciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una de los hoteles Oro Verde de Manta y Machala, respectivamente, no se incluye el porcentaje que representan en el capital de dichas compañías por cuanto dicha información no nos fueron proporcionadas.

3. Pagos Anticipados

Conformado por:

	<u>2008</u>
Crédito tributario años anteriores	859
Retenciones en la Fuente del IVA	2.026
Retenciones en la Fuente IR año corriente	7.956
Seguros	606
	<u>11.447</u>

4. Activo fijos

Conformado por:

	<u>2008</u>
Edificios	31.307
Muebles y Enseres	2.135
Vehiculos	21.023
Equipos de Computacion	2.689
Otros Activos	1.250
	<u>58.404</u>
Menos depreciación acumulada	<u>(26.405)</u>
	<u>31.999</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

El movimiento de activos fijos, en el período fue como sigue:

	<u>2008</u>
Costo	
Saldo inicial	49.712
Compras	8.692
Saldo final	<u>58.404</u>

	<u>2008</u>
Depreciación acumulada	
Saldo inicial	19.401
Gasto del año	7.004
Saldo final	<u>26.405</u>

5. Obligaciones por pagar

Conformado por:

	<u>2008</u>
Sobregiro Bancario	
Banco Bolivariano	1.005
Total	<u>1.005</u>

6. Cuentas por pagar

Conformado por:

		<u>2008</u>
Proveedores locales		53.847
Accionistas (Nota 14)	a)	908.037
Total		<u>961.884</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

- a) Estos valores corresponden a préstamos entregados por el accionista Ing. Pedro Isaías Adum, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada.

7. Impuestos por pagar

Conformado por:

	<u>2008</u>
Retenciones por pagar	1.662
Total	<u><u>1.662</u></u>

8. Pasivos Acumulados por pagar

Conformado por:

	<u>2008</u>
Obligaciones con el IESS	2.783
Beneficios Sociales	17.747
Total	<u><u>20.530</u></u>

9. Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

	<u>2008</u>
<i>Utilidad del ejercicio</i>	<u>106.067</u>
15% participación empleados	<u>(15.910)</u>
	90.157
Partidas conciliatorias	
Menos ingresos exentos:	
100 % Dividendos recibidos Exentos	(99.971)
100 % Otras Rentas Exentas	(951)
Más:	
Gastos no deducibles:	10.746
Participacion Trabajadores Ingresos Exentos	15.138
Deducciones especiales:	
Sueldos y beneficios nuevos empleados	<u>(1.780)</u>
Base Imponible	<u>13.339</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>3.335</u>

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

10. Capital social

Al 31 de diciembre del 2008, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1.00 cada una.

11. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2008, la compañía efectuó dicha operación por US\$ 10.607.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

12. Reserva de capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

13. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

14. Transacciones con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

		<u>2008</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Sertudoral C.A.	(Nota 1)	10.170
		<u>10.170</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>		
<u>Accionista</u>		
Pedro Isaías Adum	(Nota 6)	908.037
		<u>908.037</u>

Las principales transacciones que se realizaron con las partes relacionadas son:

	<u>2008</u>
<u>Ventas</u>	
Sertudoral C.A.	5.280
Total	<u>5.280</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

En dólares estadounidenses

15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros 20 de Julio del 2009, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
