

Jaime Murillo Posada
R.N.A.E. No.473 Auditor Externo

Guayaquil - Ecuador

65027

SEPIACORP S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre del 2008
e informe del auditor independiente**



SEPIACORP S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2008 e informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de SEPIACORP S. A.

He auditado el balance general adjunto de Sepiacorp S. A. al 31 de Diciembre del 2008, y el correspondiente estado de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados en base a mi auditoría.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

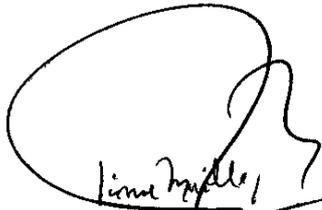
En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sepiacorp S. A. al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Jaime Murillo Posada
R.N.A.E. No.473 Auditor Externo

Guayaquil - Ecuador

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Sepiacorp S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



C.P.A Jaime Murillo P.
SC-RNAE No. 473

Guayaquil, Ecuador
22 de Septiembre del 2010



SEPIACORP S. A.

Balance general Al 31 de diciembre del 2008 Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2008
Activo		
Activo corriente:		
Impuestos Anticipados		13,861,68
Cuentas por cobrar	4	155,087,93
Total activo corriente		168,949,61
Propiedades, planta y equipo, neto	5	711,427,94
Otros Activos		90,986,85
Total activo		971,364,40
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	6	34,355,10
Total pasivo corriente		34,355,10
Pasivo a Largo Plazo		
Cuentas por pagar accionistas	7	741,600,62
Garantías de Clientes		17,587,98
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	8	14,613,12
Reservas de capital	9	88,495,94
Reserva Legal	10	19,559,27
Reserva Facultativa		328,06
Utilidad del Ejercicio		54,824,31
Total patrimonio de los accionistas		177,820,70
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		971,364,40



Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950032 Cel.084167319

SEPIACORP S. A.

Estado de resultados Al 31 de diciembre del 2008 Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2008
Ventas Netas		2226,458,90
Gastos de operación: Gastos de administración		<u>143,291,35</u>
Utilidad del Ejercicio		83,167,55
Gastos no Deducibles		5,839,03
Utilidad (Pérdida) antes de provisión de Impuesto a la Renta		89,006,58
25% de Impuesto a la renta Reserva Legal 10%	11	(22,251,65) (6,091,59)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		54,824,31

SEPIACORP S. A.
Estados de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2008
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Saldo
Saldo al 01 de Enero del 2008	14.613,12	13.467,68	328,06	88.495,94	52.033,16	168.937,96
Distribución dividendos por pagar					-52.033,16	-52.033,16
Impuesto a la Renta Año 2008					-22.251,65	-22.251,65
Apropiación Res. Legal año 2008		6.091,59			-6.091,59	
Utilidad año 2008					83.167,55	83.167,55
Saldo al 31 de diciembre del 2008	14.613,12	19.559,27	328,06	88.495,94	54.824,31	177.820,70

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

SEPIACORP S. A.

Estado de flujos de efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 Expresado en U.S.dòlares

<u>Flujo de Efectivo de Actividades de Operación</u>	
	2008
Utilidad (Perdida) Neta	54.824,32
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	50.891,90
Dividendos por pagar	(52.033,16)
Provision Reserva Legal	6.091,59
Cambios netos en Activos y Pasivos:	
Impuestos Anticipados	2.904,24
Cuentas por cobrar clientes	(84.040,46)
Otras cuentas por cobrar	400,00
Sobregiro bancario	8.540,95
Gastos acumulados por pagar	(4.731,42)
Proveedores	(40.506,19)
Impuestos por pagar	(3.023,95)
Impuesto a la renta	(6.417,17)
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	(67.099,35)
<u>Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión</u>	
Adiciones de Maquinarias y Equipos	
<u>Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento</u>	
Prestamos Accionistas	67.099,35
Aumento(disminución) neto del efectivo	-
Efectivo al principio del año	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	-

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.
Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950032 Cel.084167319

SEPIACORP S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2008

Expresadas en U.S.dòlares

1. Operaciones

Sepiacorp S.A. está constituida en Ecuador desde el 3 de Septiembre de 1991 y su actividad principal es la adquisición, venta, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales; así mismo, se podrá dedicar a la actividad agropecuaria y toda clase de actos jurídicos permitidos por las leyes ecuatorianas.

2. Entorno económico

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Caja y equivalentes

Representan efectivo disponible y saldos en bancos locales...

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950032 Cel.084167319

(b) Propiedades y equipo

Están registradas al costo más los ajustes originados por la aplicación de la NEC-17 . Las depreciaciones se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%
Herramientas	10%
Equipos de computación	33%

(c) Participación de empleados en las utilidades

La compañía debe registrar el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta según el código de trabajo.

(d) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar aplicando la base del 25% sobre la utilidad imponible del año.

(e) Ingresos y Costos por Ventas – Son registrados en los resultados del año en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de los bienes y adquisición de servicios, respectivamente.

4. Cuentas por cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

		2008
Anticipos por cobrar		61,589,17
Compañías relacionadas		81,217,13
Arriendos por Cobrar		7,438,00
Otras		4,843,63
	total	155,087,93

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950032 Cel.084167319

5. Propiedad, planta y equipos

		2008
Edificio e Instalaciones		957,877,93
Vehiculo		14,990,00
Depreciación acumulada		(261,439,99)
	total	711,427,94

Al 31 de diciembre del 2008, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2007	762,319,84
Adiciones del año	
Depreciaciones	(50,891,90)
Saldo al 31 de Diciembre del 2008	711,427,94

6. Cuentas por pagar

		2008
Proveedores		19,041,58
Obligaciones Tributarias		6,772,57
Sobregiro Bancario		8,540,95
	Total	34,355,10

7. Cuentas por pagar accionistas

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2008 está conformado de la siguiente manera:

	Año 2008
Ing.Alberto Dassum Aivas	176.182,58
Ing.Alfredo Dassum Aivas	188.472,69
Ing.Morice Dassum Aivas	188.472,67
Ing.Francisco Dassum Aivas	188.472,68
total	741,600,62

8. Capital Social

Está representado por 365,328 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0,04 cada una.

9. Reserva de capital

La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que excede el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

10. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

11. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (septiembre de 1991).

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950032 Cel.084167319

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes ha prescrito la revisión fiscal correspondiente al año 2005 y están abiertos para su revisión los años 2006 al 2008.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(c) Conciliación del Resultado Contable - Tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad (pérdida) contable con la utilidad (pérdida) fiscal de la compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad (pérdida) antes de provisión para	
Impuesto a la renta	83,167,55
Más (menos) Partidas conciliatorias	
Ingresos exentos	
Gastos no deducibles	5,839,03
	<hr/>
Utilidad gravable (pérdida fiscal)	89,006,58
Tasa de Impuesto	<u>25%</u>
Provisión para impuesto a la renta	22,251,65