

65027

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

KM. 7 ½ VIA DAULE
TELEFONOS: 258067 - 250092

Guayaquil, Octubre 8 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente Informe de Auditoria de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2009, presentado por nuestro Auditor Externo C.P.A. Jaime Murillo, a fin de dar cumplimiento a nuestras obligaciones para con ustedes.

Atentamente,

SEPIACORP.

ING. ALFREDO DASSUM
GERENTE GENERAL



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

Guayaquil - Ecuador

SEPIACORP S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre del 2009
e informe del auditor independiente**



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

SEPIACORP S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2009 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



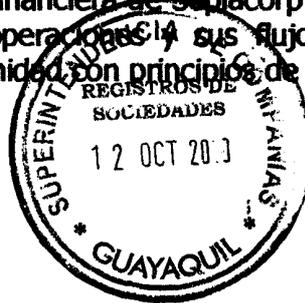
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de SEPIACORP S. A.

He auditado el balance general adjunto de Sepiacorp S. A. al 31 de Diciembre del 2009, 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
3 de Octubre del 2010



SEPIACORP S. A.

Balance general Al 31 de diciembre del 2009 Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2009
Activo		
Activo corriente:		
Caja Bancos		1,934,67
Impuestos Anticipados		13,013,55
Cuentas por cobrar	4	25,932,55
Total activo corriente		<u>40,880,77</u>
Propiedades, planta y equipo, neto	5	660,536,04
Otros Activos	6	113,501,76
Total activo		<u>814,918,57</u>
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	7	11,441,26
Total pasivo corriente		<u>11,441,26</u>
Pasivo a Largo Plazo		
Cuentas por pagar accionistas	8	614,427,01
Garantías de Clientes		17,587,98
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	9	14,613,12
Reservas de capital	10	88,495,94
Reserva Legal	11	24,405,86
Reserva Facultativa		328,06
Utilidad del Ejercicio		43,619,34
Total patrimonio de los accionistas		171,462,32
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>814,918,57</u>

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 2009 Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2009
Ventas Netas		222,111,81
Gastos de operación:		
Gastos de administración		<u>153,935,43</u>
Utilidad del Ejercicio		68,176,38
Gastos no Deducibles		10,665,41
Utilidad (Pérdida) antes de provisión de Impuesto a la Renta		78,841,79
25% de Impuesto a la renta	11	(19,710,45)
Reserva Legal 10%		(4,846,59)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		43,619,34

SEPIACORP S. A.
Estados de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 01 de Enero del 2009	14.613,12	19.559,27	328,06	88.495,94	54.824,31	177.820,70
Distribución dividendos por pagar					-54.824,31	-54.824,31
Impuesto a la Renta Año 2009					-19.710,45	-19.710,45
Apropiación Res. Legal año 2009		4.846,59			-4.846,59	
Utilidad año 2009					68.176,38	68.176,38
Saldo al 31 de diciembre del 2009	14.613,12	24.405,86	328,06	88.495,94	43.619,34	171.462,32

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 2009 Expresado en U.S.dòlares

Flujo de Efectivo de Actividades de Operación

	2009
Utilidad (Perdida) Neta	43,619,34
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	50,891,90
Dividendos por pagar	(54,824,31)
Provision Reserva Legal	4,846,59
Cambios netos en Activos y Pasivos:	
Impuestos Anticipados	848,13
Cuentas por cobrar clientes	129,155,38
Cuentas por pagar	(16,114,51)
Sobregiro Bancario	(8,540,95)
Impuestos por pagar	3,934,98
Impuesto a la renta	(2,193,36)
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	151,623,19

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

Adiciones de Maquinarias y Equipos

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

Prestamos Accionistas	(149,688,52)
Aumento(disminución) neto del efectivo Efectivo al principio del año	1,934,67
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	1,934,67

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 2009 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%
Vehiculos	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:

		2009
Cientes		9,685,33
Compañías relacionadas		11,581,56
Accionistas		2,535,00
Otras		2,130,66
	total	25,932,55

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

		2009
Edificio e Instalaciones		957,877,93
Vehiculo		14,990,00
Depreciación acumulada		(312,331,89)
	total	660,536,04

Al 31 de diciembre del 2009, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2008	711,427,94
Adiciones del año	
Depreciaciones	(50,891,90)
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	660,536,04

6. Otros Activos

Otros activos al 31 de diciembre del 2009 está representado principalmente por USD.59,292,22 de anticipo de dividendo al accionista Ing. Alberto Dassum el cual será cruzado en Marzo del 2010 con la utilidad obtenida por el accionista en mención.

7. Cuentas por pagar

		2009
Proveedores		2,927,07
Obligaciones Tributarias		8,514,19
	Total	11,441,26

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

8. Cuentas por pagar accionistas

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2009 está conformado de la siguiente manera:

	Año 2009
Ing.Alberto Dassum Aivas	153,606,75
Ing.Alfredo Dassum Aivas	153,606,76
Ing.Morice Dassum Aivas	153,606,75
Ing.Francisco Dassum Aivas	153,606,75
total	614,427,01

9. Capital Social

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

10. 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.

11. 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.

12. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

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

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

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes ha prescrito la revisión fiscal correspondiente al año 2006 y están abiertos para su revisión los años 2007 al 2009.

(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	68,176,38
Más (menos) Partidas conciliatorias	
Ingresos exentos	
Gastos no deducibles	10,665,41
	<hr/>
Utilidad gravable (pérdida fiscal)	78,841,79
Tasa de Impuesto	25%
Provisión para impuesto a la renta	19,710,45

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