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

SEPIACORP S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2011 e informe del auditor independiente

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950032 C

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Guayaquil – Ecuador

SEPIACORP S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2011 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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Guayaquil – Ecuador

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 2011, 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 2011, 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.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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
5 de Febrero del 2013

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :04395003

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

SEPIACORP S. A.

Balance general
Al 31 de diciembre del 2011
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2011
Activo		
Activo corriente:		
Cuentas por cobrar	**4**	122,724,19
Total activo corriente		**122,724,19**
Propiedades, planta y equipo, neto	**5**	**670,457,98**
Cuentas por cobrar Largo Plazo	**6**	133,097,16
Total activo		**926,279,33**
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	**7**	84,313,21
Total pasivo corriente		**84,313,21**
Pasivo a Largo Plazo		
Cuentas por pagar accionistas	**8**	480,806,51
Garantías de Clientes		17,587,98
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	**9**	14.613,12
Reservas de capital	**10**	132,115,28
Reserva Legal	**11**	41,616,86
Reserva Facultativa		328,06
Utilidad del Ejercicio		88,016,10
Utilidades años anteriores		66,882,21
Total patrimonio de los accionistas		343,571,63
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		**926,279,33**

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

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043950(

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

SEPIACORP S. A.

Estado de resultados
Al 31 de diciembre del 2011
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2011
Ventas Netas		328,669,92
Gastos de operación:		
Gastos de administración		198,072,95
Utilidad del Ejercicio		**130,596,97**
Gastos no Deducibles		6,075,12
Utilidad (Pérdida) antes de provisión de Impuesto a la Renta		**136,672,09**
24% de Impuesto a la renta	**11**	(32,801,30)
Reserva Legal 10%		(9,779,57)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		**88,016,10**

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

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :04395003

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

SEPIACORP S. A.
Estados de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011
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 2011	**14.613,12**	**31.837,22**	**328,06**	**88.495,94**	**110.501,55**	**245.775,89**
Distribuciòn dividendos por pagar						-
Impuesto a la Renta Año 2011					-32.801,30	-32.801,30
Apropiación Res. Legal año 2011		9.779,57			-9.779,57	
Utilidad año 2011					130.596,97	130.596,97
Según Acta de Accionistas				43.618,34	-43.618,34	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	**14.613,12**	**41.616,79**	**328,06**	**132.114,28**	**154.899,31**	**343.571,56**

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

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

SEPIACORP S. A.

Estado de flujos de efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011
Expresado en U.S.dòlares

Flujo de Efectivo de Actividades de Operaciòn	**2011**
Utilidad (Perdida) Neta	88.016,10
Ajuste para conciliar la pèrdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operaciòn:	
Depreciaciòn	56.770,26
Dividendos por pagar	
Provision Reserva Legal	9.779,57
Cambios netos en Activos y Pasivos:	
Cuentas por cobrar clientes	(20.280,96)
Impuestos Anticipados, Disminucion	13.652,24
Cuentas por pagar , Aumento	45.035,01
Impuestos por pagar, Disminucion	(1.118,51)
Gastos acumualdos por pagar, Aumento	3.484,16
Efectivo neto utilizado en actividades de Operaciòn	**195.337,87**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversiòn	
Adiciones de Maquinarias y Equipos	(47.912,43)
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	
Prestamos Accionistas	(147.425,44)
Aumento(disminuciòn) neto del efectivo	
Efectivo al principio del año	
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

SEPIACORP S. A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2011
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...

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

(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.

(f) Aplicaciòn de Normas Internacionales de Informaciòn Financiera

Segùn Resoluciòn de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de Noviembre 20 del 2008 se resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma y aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:
1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoria externa.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$ 4'000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o Tenedoras de acciones, que
voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de Sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.
Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1) 2) y 3) del Articulo Primero elaboraran obligatoriamente hasta **Marzo del 2009, Marzo del 2010 y Marzo del 2011**, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

- Un Plan de Capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnostico de los principales impactos en la empresa

Segùn Resoluciòn de la Superintendencia de Compañías No. No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de Enero 12 del 2011 en su ARTICULO DECIMO PRIMERO se indica lo siguiente:

Aquellas compañías que por efectos de la presente resolución deben aplicar las NIIF completas, prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y remitirán a esta Superintendencia, hasta el 31 de mayo del 2011 el cronograma de implementación aprobado en junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; y, hasta el 30 de noviembre del 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, aprobada por el Directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Segùn Resoluciòn de la Superintendencia de Compañías No. No.SC..ICI.CPAIFRS.11.015 de Diciembre 30 del 2012 en su ARTICULO PRIMERO se indica lo siguiente:

Toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) a partir del 1 de enero del 2012, en la fecha de transición (1 de enero del 2011), en aplicación de la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o reevalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañias.

Hasta la fecha de emisión del presente informe la compañía aùn no ha preparado el respectivo plan de capacitación e implementación según lo dispuesto en la resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de la Superintendencia de Compañias detallada en el párrafo precedente.

4. Cuentas por cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

		2011
Clientes		8,253,31
Retenciones de Impuesto a la Renta		4,990,91
Credito Fiscal Iva		3,509,36
Compañías relacionadas		40,018,82
Accionistas		59,292,22
Otras Cuentas por cobrar		6,659,57
	total	**122,724,19**

5. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2011, propiedad planta y equipos esta representada por las siguientes cuentas:

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

		2011
Edificio e Instalaciones		1, 075,461,23
Vehiculo		14,990,00
Depreciación acumulada		(419,993,25)
	total	**670,457,98**

Al 31 de diciembre del 2011, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2010	679,315,81
Adiciones del año	47,912,43
Depreciaciones	(56,770,26)
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	670,457,98

6. Cuentas por cobrar largo plazo

Al 31 de diciembre del 2011 incluye lo siguiente

		2011
L Paguay		86,297,28
Alexandra Mora		1,799,88
Compañía de Construcciones JCL S.A.		45,000,00
	Total	**133,097,16**

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

7. Cuentas por pagar

		2011
Proveedores		65,669,84
Gastos acumulados por pagar		4,603,20
Obligaciones Tributarias		14,040,17
	Total	**84,313,21**

8. Cuentas por pagar accionistas

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2011 corresponde a préstamo del accionista Sr. Fuad Dassum para compra de terreno el cual no tiene fecha establecida de vencimiento ni genera intereses.

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.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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-

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 2008 y están abiertos para su revisión los años 2009 al 2011.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 24% 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	130,596,97
Màs (menos) Partidas conciliatorias	
Ingresos exentos	
Gastos no deducibles	6,075,12
Utilidad gravable (pérdida fiscal)	136,672,09
Tasa de Impuesto	24%
Provisión para impuesto a la renta	**32,801,30**

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional