



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

RAZÓN SOCIAL	INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.
DIRECCIÓN	KM 7 1/2 VIA DAULE S/N Y ENTRE TONY YOGURT Y TEXTILES SAN ANTONIO
EXPEDIENTE	65027
RUC	0991166335001
AÑO	2011
FORMULARIO	SC.NEC.65027.2011.1
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA)	15/04/2012

ESTADO FINANCIERO BAJO NEC PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS DEL EXTERIOR EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

CUENTA	CÓDIGO	VALOR US\$
ACTIVO CON PARTES RELACIONADAS DEL EXTERIOR	11	
PASIVO CON PARTES RELACIONADAS DEL EXTERIOR	12	
INGRESO CON PARTES RELACIONADAS DEL EXTERIOR	13	
EGRESO CON PARTES RELACIONADAS DEL EXTERIOR	14	
TOTAL OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS DEL EXTERIOR	15	

BALANCE GENERAL (NEC 1)

CUENTA	CÓDIGO	VALOR US\$
CAJA - BANCOS	311	
INVERSIONES CORRIENTES	312	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	313	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE RELACIONADOS DEL EXTERIOR	314	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE NO RELACIONADOS LOCALES	315	8.253,31
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTE NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	316	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	317	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE RELACIONADOS DEL EXTERIOR	318	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE NO RELACIONADOS LOCALES	319	105.970,61
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTE NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	320	
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	321	
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (IVA)	323	3.509,36
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (RENTA)	324	4.990,91
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA	325	
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	326	
INVENTARIO DE SUMINISTROS Y MATERIALES	327	
INVENTARIO DE PROD. TERM. Y MERCAD. EN ALMACEN	328	
MERCADERÍAS EN TRANSITO	329	
INVENTARIO REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	330	
ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO	331	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	332	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	339	122.724,19
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	341	1.075.461,23
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	342	
MUEBLES Y ENSERES	343	
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	344	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	345	
VEHICULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MOVIL	346	14.990,00
OTROS ACTIVOS FIJOS	347	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVO FIJO	348	-419.993,25
TERRENOS	349	
OBRAS EN PROCESO	350	
TOTAL ACTIVO FIJOS	369	670.457,98
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE Y OTROS SIMILARES	371	
GASTOS DE ORGANIZACION Y CONSTITUCION	373	

ESTADO DE RESULTADOS (NEC 1)

CUENTA	CÓDIGO	VALOR US\$
VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 12%	601	328.669,92
VENTAS NETAS LOCALES GRAVADAS CON TARIFA 0%	602	
EXPORTACIONES NETAS	603	
OTROS INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR	604	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	605	
OTRAS RENTAS GRAVADAS	606	
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS	607	
DIVIDENDOS PERCIBIDOS LOCALES	608	
RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES DE RECURSOS PUBLICOS	609	
RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES DE OTRAS LOCALES	610	
RENTAS EXENTAS PROVENIENTES DE DONACIONES Y APORTACIONES DEL EXTERIOR	611	
OTRAS RENTAS EXENTAS	612	
VENTAS NETAS DE ACTIVOS FIJOS (INFORMATIVO)	691	
INGRESOS POR REEMBOLSO COMO INTERMEDIARIO (INFORMATIVO)	692	5.880,01
TOTAL INGRESOS	699	328.669,92
INVENTARIO INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	701	
COMPRAS NETAS LOCALES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	702	
IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	703	
IMPORTACIONES DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	704	
(-) INVENTARIO FINAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA COMPAÑIA	705	
INVENTARIO INICIAL DE MATERIA PRIMA	706	
COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	707	
IMPORTACIONES DE MATERIA PRIMA	708	
(-) INVENTARIO FINAL DE MATERIA PRIMA	709	
INVENTARIO INICIAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	710	
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS EN PROCESO	711	
INVENTARIO INICIAL PRODUCTOS TERMINADOS	712	
(-) INVENTARIO FINAL DE PRODUCTOS TERMINADOS	713	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNER Q CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IEES	715	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNER Q CONSTITUYEN MATERIA GRAVADA DEL IEES	716	3.840,00
BENEF SOCIALES, INDEMNIZ Y OTRAS REMUNERA Q NO CONSTIT MATERIA GRAV DEL IEES	717	
BENEF SOCIALES, INDEMNIZ Y OTRAS REMUNERA Q NO CONSTIT MATERIA GRAV DEL IEES	718	
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE	719	

GASTOS DE INVESTIGACION EXPLORACION Y SIMILARES	375		FONDO DE RESERVA)	719	
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	377		APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUYE FONDO DE RESERVA)	720	469,76
(-) AMORTIZACION ACUMULADA	378		HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	721	
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	379	0,00	HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	722	25.953,85
INVERSIONES LARGO PLAZO ACCIONES Y PARTICIPACIONES	381		HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	723	
INVERSIONES LARGO PLAZO OTRAS	382		HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS OCASIONALES	724	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	383		ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	725	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	384		ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	726	6.000,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS LOCALES	385		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	727	
CTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	386		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	728	20.362,46
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	387		COMBUSTIBLES	729	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	388		COMBUSTIBLES	730	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO NORELACIONADOS LOCALES	389	133.097,16	PROMOCION Y PUBLICIDAD	731	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO NORELACIONADOS DEL EXTERIOR	390		PROMOCION Y PUBLICIDAD	732	
(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	391		SUMINISTROS Y MATERIALES	733	
OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO	392		SUMINISTROS Y MATERIALES	734	35.663,75
TOTAL ACTIVOS LARGO PLAZO	397	133.097,16	TRANSPORTE	735	
TOTAL DEL ACTIVO	399	926.279,33	TRANSPORTE	736	150,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	411	4.603,20	PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL	737	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE RELACIONADOS DEL EXTERIOR	412		PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL	738	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NORELACIONADOS LOCALES	413	65.669,84	PROVISIONES PARA DESAHUCIO	739	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NORELACIONADOS DEL EXTERIOR	414		PROVISIONES PARA DESAHUCIO	740	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTE LOCALES	415		PROVISIONES PARA CUENTAS INCOBRABLES	742	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - CORRIENTE DEL EXTERIOR	416		PROVISIONES OTRAS PROVISIONES	743	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES	417		PROVISIONES OTRAS PROVISIONES	744	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS DEL EXTERIOR	418		ARRENDAMIENTO MERCANTIL LOCAL	745	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE RELACIONADOS LOCALES	419		ARRENDAMIENTO MERCANTIL LOCAL	746	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE NO RELACIONADOS LOCALES	421	10.127,30	ARRENDAMIENTO MERCANTIL DEL EXTERIOR	747	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE DEL EXTERIOR	422		ARRENDAMIENTO MERCANTIL DEL EXTERIOR	748	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	423	3.912,87	COMISIONES LOCAL	749	
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	424		COMISIONES LOCAL	750	
TRANSFERENCIAS CASA MATRIZ Y SUCURSALES (del exterior)	425		COMISIONES DEL EXTERIOR	751	
CREDITO A MUTUO	426		COMISIONES DEL EXTERIOR	752	
OBLIGACIONES EMITIDAS CORTO PLAZO	427		INTERESES BANCARIOS LOCAL	753	
PROVISIONES	428		INTERESES BANCARIOS LOCAL	754	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	439	84.313,21	INTERESES BANCARIOS DEL EXTERIOR	755	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	441		INTERESES BANCARIOS DEL EXTERIOR	756	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	442		INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS LOCAL	757	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS LOCALES	443		INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS LOCAL	758	
CTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR			INTERESES PAGADOS A TERCEROS RELACIONADOS DEL EXTERIOR	759	
			INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL	760	
			INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL	761	
			INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS LOCAL	762	
			INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	763	
			INTERESES PAGADOS A TERCEROS NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	764	
			PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS RELACIONADAS	765	
			PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS RELACIONADAS	766	
			PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS NO RELACIONADAS	767	
			PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS NO RELACIONADAS	768	
			OTRAS PERDIDAS	769	
			OTRAS PERDIDAS	770	
			SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	771	
			SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	772	3.886,75
			GASTOS INDIRECTOS ASIGNADOS DESDE EL EXTERIOR POR PARTES RELACIONADAS	773	
			GASTOS INDIRECTOS ASIGNADOS DESDE EL EXTERIOR POR PARTES RELACIONADAS	774	

PROVEEDORES LARGO PLAZO NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	444		GASTOS DE GESTION	775	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO LOCALES	445		IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	776	11.504,46
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO DEL EXTERIOR	446		GASTOS DE VIAJE	777	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES	447		GASTOS DE VIAJE	778	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS DEL EXTERIOR	448		IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	779	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO RELACIONADOS LOCALES	449		IVA QUE SE CARGA AL COSTO O GASTO	780	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	450		DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	781	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO NO RELACIONADOS LOCALES	451	480.806,51	DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	782	56.770,26
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO NO RELACIONADOS DEL EXTERIOR	452		DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	783	
TRANSFERENCIAS CASA MATRIZ Y SUCURSALES (del exterior)	453		DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	784	
CREDITO A MUTUO	454		AMORTIZACIONES	785	
OBLIGACIONES EMITIDAS LARGO PLAZO	455		AMORTIZACIONES	786	
PROVISIONES PARA JUBILACION PATRONAL	456		SERVICIOS PUBLICOS	787	
PROVISIONES PARA DESAHUCIO	457		SERVICIOS PUBLICOS	788	4.742,22
OTRAS PROVISIONES	458		PAGOS POR OTROS SERVICIOS	789	
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	469	480.806,51	PAGOS POR OTROS SERVICIOS	790	28.729,44
PASIVOS DIFERIDOS	479	17.587,98	PAGOS POR OTROS BIENES	791	
OTROS PASIVOS	489		PAGOS POR OTROS BIENES	792	
TOTAL DEL PASIVO	499	582.707,70	BAJA DE INVENTARIO (INFORMATIVO)	794	
CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO	501	14.613,12	TOTAL COSTOS	797	0,00
(-) CAP.SUSC. NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERIA	503		TOTAL GASTOS	798	198.072,95
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	505		TOTAL COSTOS Y GASTOS	799	198.072,95
RESERVA LEGAL	507	41.616,86	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	801	130.596,97
OTRAS RESERVAS	509	132.443,34	PÉRDIDA	802	0,00
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIOS ANTERIORES	513	66.882,21	(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	811	
(-) PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES	515		GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	815	130.596,97
UTILIDAD DEL EJERCICIO	517	88.016,10	(-) IMPUESTO A LA RENTA	820	
(-) PERDIDA DEL EJERCICIO	519		UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	850	130.596,97
TOTAL PATRIMONIO NETO	598	343.571,63			
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	599	926.279,33			

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

CERTIFICO Que el presente balance ha sido enviado electrónicamente por el Representante Legal en virtud de una Declaración de Responsabilidad firmada por éste que obvia las firmas autógrafas. Esta copia es fiel reproducción del documento que consta en nuestros archivos.

Este documento será valido sólo y únicamente con la certificación y firma del funcionario de la Superintendencia de Compañías autorizado para el efecto.