



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	2012
FORMULARIO	SC.NIIF.65027.2012.1
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA)	30/03/2013

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

CUENTA	CÓDIGO	INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN				FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN			
		SALDOS NEC US\$	AJUSTES POR CONVERSIÓN		SALDOS NIIF EXTRACONTABLES US\$	SALDOS NEC US\$	AJUSTES POR CONVERSIÓN		SALDOS NIIF EXTRACONTABLES US\$
			DEBE US\$	HABER US\$			DEBE US\$	HABER US\$	
ACTIVO	1	854.703,50			854.703,50	926.279,33			926.279,33
ACTIVO CORRIENTE	101	46.494,77			46.494,77	122.724,19			122.724,19
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10101								
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	24.342,26			24.342,26	114.223,92			114.223,92
ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	1010201								
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	1010202								
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1010203								
(-) PROVISION POR DETERIORO	1010204								
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	7.889,31			7.889,31	8.253,31			8.253,31
ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENERAN INTERESES	101020501								
ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENERAN INTERESES	101020502	7.889,31			7.889,31	8.253,31			8.253,31
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	1010206								
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1010207								
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1010208	16.452,95			16.452,95	105.970,61			105.970,61
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	1010209								
INVENTARIOS	10103								
INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	1010301								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO	1010302								
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN	1010303								
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIO	1010304								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERÍA EN ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA COMPAÑÍA	1010305								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERÍA EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS	1010306								
MERCADERÍAS EN TRÁNSITO	1010307								
OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	1010308								
OBRAS TERMINADAS	1010309								
MATERIALES O BIENES PARA LA CONSTRUCCIÓN	1010310								
INVENTARIOS REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	1010311								
OTROS INVENTARIOS	1010312								
(-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO	1010313								
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10104								
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010401								
ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010402								
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1010403								
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1010404								
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	22.152,51			22.152,51	8.500,27			8.500,27
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1010501	17.551,22			17.551,22	3.509,36			3.509,36
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1010502	4.601,29			4.601,29	4.990,91			4.990,91
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	1010503								
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	10106								
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)	10107								
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10108								
ACTIVO NO CORRIENTE	102	808.208,73			808.208,73	803.555,14			803.555,14
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	679.315,81			679.315,81	670.457,98			670.457,98

TERRENOS	1020101								
EDIFICIOS	1020102	957.877,93			957.877,93	1.075.461,23			1.075.461,23
CONSTRUCCIONES EN CURSO	1020103	69.670,87			69.670,87				
INSTALACIONES	1020104								
MUEBLES Y ENSERES	1020105								
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020106								
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	1020107								
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108								
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	1020109	14.990,00			14.990,00	14.990,00			14.990,00
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020110								
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	1020111								
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112	363.222,99			-363.222,99	-419.993,25			-419.993,25
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020113								
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	1020114								
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011401								
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011402								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011403								
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202								
TERRENOS	1020201								
EDIFICIOS	1020202								
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020203								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020204								
ACTIVOS BIOLÓGICOS	10203								
ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	1020301								
ANIMALES VIVOS EN PRODUCCIÓN	1020302								
PLANTAS EN CRECIMIENTO	1020303								
PLANTAS EN PRODUCCIÓN	1020304								
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020305								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020306								
ACTIVO INTANGIBLE	10204								
PLUSVALÍAS	1020401								
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE, CUOTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES	1020402								
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	1020403								
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	1020404								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLE	1020405								
OTROS INTANGIBLES	1020406								
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10205								
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	10206								
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020601								
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020602								
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	1020603								
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1020604								
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207	128.892,92			128.892,92	133.097,16			133.097,16
INVERSIONES SUBSIDIARIAS	1020701								
INVERSIONES ASOCIADAS	1020702								
INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS	1020703								
OTRAS INVERSIONES	1020704								
(-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES	1020705								
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706	128.892,92			128.892,92	133.097,16			133.097,16
PASIVO	2	608.927,61			608.927,61	582.707,70			582.707,70
PASIVO CORRIENTE	201	36.912,62			36.912,62	84.313,21			84.313,21
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADO	20101								
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	20102								
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	34.918,31			34.918,31	80.400,34			80.400,34
LOCALES	2010301	34.918,31			34.918,31	80.400,34			80.400,34
DEL EXTERIOR	2010302								

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20104							
LOCALES	2010401							
DEL EXTERIOR	2010402							
PROVISIONES	20105							
LOCALES	2010501							
DEL EXTERIOR	2010502							
PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	20106							
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	1.994,31			1.994,31	3.912,87		3.912,87
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701							
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	1.994,31			1.994,31	3.912,87		3.912,87
CON EL IESS	2010703							
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2010704							
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010705							
DIVIDENDOS POR PAGAR	2010706							
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	20108							
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	20109							
ANTICIPOS DE CLIENTES	20110							
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	20111							
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20112							
JUBILACIÓN PATRONAL	2011201							
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	2011202							
OTROS PASIVOS CORRIENTES	20113							
PASIVO NO CORRIENTE	202	572.014,99			572.014,99	498.394,49		498.394,49
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	20201							
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202							
LOCALES	2020201							
DEL EXTERIOR	2020202							
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20203							
LOCALES	2020301							
DEL EXTERIOR	2020302							
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS	20204	554.427,01			554.427,01	480.806,51		480.806,51
LOCALES	2020401	554.427,01			554.427,01	480.806,51		480.806,51
DEL EXTERIOR	2020402							
OBLIGACIONES EMITIDAS	20205							
ANTICIPOS DE CLIENTES	20206							
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20207							
JUBILACIÓN PATRONAL	2020701							
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	2020702							
OTRAS PROVISIONES	20208							
PASIVO DIFERIDO	20209							
INGRESOS DIFERIDOS	2020901							
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2020902							
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	20210	17.587,98			17.587,98	17.587,98		17.587,98
PATRIMONIO NETO	3	245.775,89			245.775,89	343.571,63		343.571,63
CAPITAL	301	14.613,12			14.613,12	14.613,12		14.613,12
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	30101	14.613,12			14.613,12	14.613,12		14.613,12
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	30102							
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	302							
PRIMA POR EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	303							
RESERVAS	304	32.165,28			32.165,28	32.165,28		32.165,28
RESERVA LEGAL	30401	31.837,22			31.837,22	31.837,22		31.837,22
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	30402	328,06			328,06	328,06		328,06
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	305							
SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	30501							
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	30502							
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES	30503							
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACIÓN	30504							

RESULTADOS ACUMULADOS	306	132.115,28			132.115,28	198.997,49			198.997,49
GANACIAS ACUMULADAS	30601					66.882,21			66.882,21
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	30602								
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	30603								
RESERVA DE CAPITAL	30604	132.115,28			132.115,28	132.115,28			132.115,28
RESERVA POR DONACIONES	30605								
RESERVA POR VALUACIÓN	30606								
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	30607								
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	66.882,21			66.882,21	97.795,74			97.795,74
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	66.882,21			66.882,21	97.795,74			97.795,74
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	30702								

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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 válido sólo y únicamente con la certificación y firma del funcionario de la Superintendencia de Compañías autorizado para el efecto.