



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

|                                                                   |                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| RAZÓN SOCIAL                                                      | INMOBILIARIA SIRO SA         |
| DIRECCIÓN                                                         | 1 DE MAYO 614 Y JOSE MASCOTE |
| EXPEDIENTE                                                        | 8853                         |
| RUC                                                               | 0990313792001                |
| AÑO                                                               | 2012                         |
| FORMULARIO                                                        | SC.NIIF.8853.2012.1          |
| FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA) | 25/04/2013                   |

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

| CUENTA                                                                                           | CÓDIGO    | INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN |                        |              | FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN       |                    |                           |            |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------|---------------------------------------|
|                                                                                                  |           | SALDOS NEC<br>US\$               | AJUSTES POR CONVERSIÓN |              | SALDOS NIIF<br>EXTRACONTABLES<br>US\$ | SALDOS NEC<br>US\$ | AJUSTES POR<br>CONVERSIÓN |            | SALDOS NIIF<br>EXTRACONTABLES<br>US\$ |
|                                                                                                  |           |                                  | DEBE US\$              | HABER US\$   |                                       |                    | DEBE US\$                 | HABER US\$ |                                       |
| ACTIVO                                                                                           | 1         | 916.771,35                       | 6.589.121,62           | 6.595.245,09 | 910.647,88                            | 916.857,31         | 1.791,34                  | 2.350,32   | 910.174,86                            |
| ACTIVO CORRIENTE                                                                                 | 101       | 18.290,93                        |                        | 6.123,47     | 12.167,46                             | 19.608,14          |                           | 558,98     | 12.925,69                             |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL<br>EFFECTIVO                                                         | 10101     | 171,04                           |                        |              | 171,04                                | 271,16             |                           |            | 271,16                                |
| ACTIVOS FINANCIEROS                                                                              | 10102     | 3.316,00                         |                        |              | 3.316,00                              | 2.838,00           |                           |            | 2.838,00                              |
| ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR<br>RAZONABLE CON CAMBIOS EN<br>RESULTADOS                            | 1010201   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| ACTIVOS FINANCIEROS<br>DISPONIBLES PARA LA VENTA                                                 | 1010202   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| ACTIVOS FINANCIEROS<br>MANTENIDOS HASTA EL<br>VENCIMIENTO                                        | 1010203   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| (-) PROVISION POR DETERIORO                                                                      | 1010204   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR<br>COBRAR CLIENTES NO<br>RELACIONADOS                                   | 1010205   | 956,00                           |                        |              | 956,00                                | 478,00             |                           |            | 478,00                                |
| ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE<br>GENERAN INTERESES                                                  | 101020501 |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO<br>GENERAN INTERESES                                               | 101020502 | 956,00                           |                        |              | 956,00                                | 478,00             |                           |            | 478,00                                |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR<br>COBRAR CLIENTES RELACIONADOS                                         | 1010206   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR<br>RELACIONADAS                                                         | 1010207   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                                                         | 1010208   | 2.360,00                         |                        |              | 2.360,00                              | 2.360,00           |                           |            | 2.360,00                              |
| (-) PROVISIÓN CUENTAS<br>INCOBRABLES Y DETERIORO                                                 | 1010209   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS                                                                                      | 10103     |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA                                                                     | 1010301   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN<br>PROCESO                                                           | 1010302   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS DE SUMINISTROS O<br>MATERIALES A SER CONSUMIDOS<br>EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN       | 1010303   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS DE SUMINISTROS O<br>MATERIALES A SER CONSUMIDOS<br>EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIO      | 1010304   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS<br>TERMINADOS Y MERCADERIA EN<br>ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA<br>COMPAÑÍA | 1010305   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS DE PRODUCTOS<br>TERMINADOS Y MERCADERIA EN<br>ALMACÉN - COMPRADO DE<br>TERCEROS      | 1010306   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| MERCADERÍAS EN TRÁNSITO                                                                          | 1010307   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| OBRAS EN CONSTRUCCION                                                                            | 1010308   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| OBRAS TERMINADAS                                                                                 | 1010309   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| MATERIALES O BIENES PARA LA<br>CONSTRUCCIÓN                                                      | 1010310   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| INVENTARIOS REPUESTOS,<br>HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS                                              | 1010311   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| OTROS INVENTARIOS                                                                                | 1010312   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| (-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE<br>REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN<br>EL INVENTARIO              | 1010313   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS<br>ANTICIPADOS                                                           | 10104     | 1.994,69                         |                        |              | 1.994,69                              | 3.504,46           |                           |            | 3.504,46                              |
| SEGUROS PAGADOS POR<br>ANTICIPADO                                                                | 1010401   | 1.994,69                         |                        |              | 1.994,69                              | 3.504,46           |                           |            | 3.504,46                              |
| ARRIENDOS PAGADOS POR<br>ANTICIPADO                                                              | 1010402   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES                                                                          | 1010403   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |
| OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS                                                                       | 1010404   |                                  |                        |              |                                       |                    |                           |            |                                       |



|                                                                                           |         |           |  |  |           |           |       |  |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|--|--|-----------|-----------|-------|--|-----------|
| 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   |           |  |  |           |           |       |  |           |
| INVERSIONES SUBSIDIARIAS                                                                  | 1020701 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| INVERSIONES ASOCIADAS                                                                     | 1020702 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS                                                            | 1020703 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| OTRAS INVERSIONES                                                                         | 1020704 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| (-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES                                                    | 1020705 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES                                                               | 1020706 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| PASIVO                                                                                    | 2       | 10.957,91 |  |  | 10.957,91 | 16.552,50 | 86,53 |  | 16.465,97 |
| PASIVO CORRIENTE                                                                          | 201     | 10.957,91 |  |  | 10.957,91 | 16.552,50 | 86,53 |  | 16.465,97 |
| PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADO                            | 20101   |           |  |  |           |           |       |  |           |
| PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS                                        | 20102   |           |  |  |           |           |       |  |           |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR                                                            | 20103   | 6.300,83  |  |  | 6.300,83  | 3.884,78  |       |  | 3.884,78  |
| LOCALES                                                                                   | 2010301 | 6.300,83  |  |  | 6.300,83  | 3.884,78  |       |  | 3.884,78  |
| 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   | 40,05     |  |  | 40,05     | 155,45    | 86,53 |  | 68,92     |
| CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA                                                          | 2010701 | 40,05     |  |  | 40,05     | 155,45    | 86,53 |  | 68,92     |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO                                               | 2010702 |           |  |  |           |           |       |  |           |
| 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   | 4.617,03  |  |  | 4.617,03  | 12.512,27 |       |  | 12.512,27 |
| 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     |           |  |  |           |           |       |  |           |
| 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 /<br>RELACIONADAS                                        | 20204   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| LOCALES                                                                             | 2020401 |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| DEL EXTERIOR                                                                        | 2020402 |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| OBLIGACIONES EMITIDAS                                                               | 20205   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| ANTICIPOS DE CLIENTES                                                               | 20206   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| PROVISIONES POR BENEFICIOS A<br>EMPLEADOS                                           | 20207   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| JUBILACIÓN PATRONAL                                                                 | 2020701 |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| OTROS BENEFICIOS NO<br>CORRIENTES PARA LOS<br>EMPLEADOS                             | 2020702 |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| OTRAS PROVISIONES                                                                   | 20208   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| PASIVO DIFERIDO                                                                     | 20209   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| INGRESOS DIFERIDOS                                                                  | 2020901 |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| PASIVOS POR IMPUESTOS<br>DIFERIDOS                                                  | 2020902 |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| OTROS PASIVOS NO CORRIENTES                                                         | 20210   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| PATRIMONIO NETO                                                                     | 3       | 905.813,44 | 918.499,22 | 912.375,75 | 899.689,97 | 900.304,81 | 14.011,85 | 13.539,40 | 893.708,89 |  |
| CAPITAL                                                                             | 301     | 978,50     |            |            | 978,50     | 800,00     |           |           | 800,00     |  |
| CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO                                                         | 30101   | 978,50     |            |            | 978,50     | 800,00     |           |           | 800,00     |  |
| (-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO,<br>ACCIONES EN TESORERÍA                            | 30102   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| APORTES DE SOCIOS O<br>ACCIONISTAS PARA FUTURA<br>CAPITALIZACIÓN                    | 302     |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| PRIMA POR EMISIÓN PRIMARIA DE<br>ACCIONES                                           | 303     |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| RESERVAS                                                                            | 304     | 1.002,59   | 489,25     | 489,25     | 1.002,59   | 1.002,59   |           |           | 1.002,59   |  |
| RESERVA LEGAL                                                                       | 30401   | 885,90     | 489,25     |            | 396,65     | 885,90     |           |           | 396,65     |  |
| RESERVAS FACULTATIVA Y<br>ESTATUTARIA                                               | 30402   | 116,69     |            | 489,25     | 605,94     | 116,69     |           |           | 605,94     |  |
| OTROS RESULTADOS INTEGRALES                                                         | 305     |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| SUPERAVIT DE ACTIVOS<br>FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA<br>VENTA                    | 30501   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE<br>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO                        | 30502   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE<br>ACTIVOS INTANGIBLES                                 | 30503   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| OTROS SUPERAVIT POR<br>REVALUACIÓN                                                  | 30504   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| RESULTADOS ACUMULADOS                                                               | 306     | 907.160,85 | 918.009,97 | 911.886,50 | 901.037,38 | 898.347,10 | 14.011,85 | 13.539,40 | 891.751,18 |  |
| GANACIAS ACUMULADAS                                                                 | 30601   | 911.886,50 | 911.886,50 |            |            | 898.347,10 |           | 13.539,40 |            |  |
| (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS                                                             | 30602   | -4.725,65  |            |            | -4.725,65  |            |           |           |            |  |
| RESULTADOS ACUMULADOS<br>PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN<br>POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF | 30603   |            | 6.123,47   |            | -6.123,47  |            | 472,45    |           | -6.595,92  |  |
| RESERVA DE CAPITAL                                                                  | 30604   |            |            | 17.313,00  | 17.313,00  |            |           |           | 17.313,00  |  |
| RESERVA POR DONACIONES                                                              | 30605   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| RESERVA POR VALUACIÓN                                                               | 30606   |            |            | 894.573,50 | 894.573,50 |            | 13.539,40 |           | 881.034,10 |  |
| SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE<br>INVERSIONES                                         | 30607   |            |            |            |            |            |           |           |            |  |
| RESULTADOS DEL EJERCICIO                                                            | 307     | -3.328,50  |            |            | -3.328,50  | 155,12     |           |           | 155,12     |  |
| GANANCIA NETA DEL PERIODO                                                           | 30701   |            |            |            |            | 155,12     |           |           | 155,12     |  |
| (-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO                                                        | 30702   | -3.328,50  |            |            | -3.328,50  |            |           |           |            |  |

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.