

1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 07 de Diciembre del 2001, mediante resolución SC.IJ.DJC.G.01.0011123 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el registro mercantil con fecha 13 de diciembre del 2001 bajo la razón social BIEPACE S.A..

La Compañía tiene como objeto social la Administración de Bienes Inmuebles.

2. APLICACIÓN DE LAS NIIF COMPLETAS

Los Estados Financieros aquí presentados cumplen de manera explícita y sin reserva con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas).

3. POLITICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están presentadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.2 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable y se esperan recuperar en corto plazo.

3.3 Activos Fijos y Propiedades de Inversión

Activos Fijos representan bienes tangibles que son necesarios para el funcionamiento de la empresa.

Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

3.4 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía.

3.5 Cuentas y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas pendientes de pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 1 año, de lo contrario son presentados como pasivos no corrientes.

3.6 Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales existentes sobre las ganancias obtenidas en el periodo que se reporta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultado integral.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del periodo que se reporta.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos y facturados después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

3.9 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

4. TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF Completas)

4.1 Base de la transición a las NIIF Completas

4.1 Aplicación de la Sección 35.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas).

La Compañía ha preparado su balance de apertura bajo NIIF Completas a dicha fecha.

A. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012	2011
Banco Produbanco S.A.	27,362.89	85,521.35

27,362.89

85,521.35

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, este valor corresponde a

valores disponibles y de inmediata liquidez para la empresa.

B. Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012	2011
Anticipo a proveedores (1)	4,330.92	45,138.17
Activos Pagados x Anticipado	2,087.55	3,216.51
Ctas por Cobrar Terceros	700.00	700.00
Otros Activos Corrientes	544.93	544.93
Deudores Varios	519.40	519.40

8,182.80

50,119.01

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde principalmente a valores entregados a proveedores locales por adquisiciones de bienes y prestación de servicios

**C. Propiedad
planta y
equipo y
Propiedades
de inversión**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012	2011
Edificios (1)	531,506.08	601,719.75
Vehículos	86,893.59	86,893.59
Muebles y Enseres	25,881.52	21,851.52
Equipos Electrónicos	2,912.50	-
Total Activos	647,193.69	710,464.86
(-) Depreciaciones Acumuladas	177,072.19	135,115.00
	470,121.50	575,349.86

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, estos valores representan los bienes inmuebles mantenidos como activos de inversión.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012	2011
Derechos fiduciarios	667.00	-
Clas. Relacionadas Locales	84,746.35	22,814.18
Cuentas por cobrar Relacionadas del exterior	1,246.60	1,246.60
	86,659.95	24,060.78

**D. Activos a
largo plazo**

E. Cuentas y otras cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012	2011
Cuentas por pagar proveedores locales	1,328.42	1,330.69
Beneficios sociales por pagar (1)	11,027.68	42,503.41
Impuestos al Valor Agregado por pagar	1,436.33	5,582.13
Retenciones en la fuente por pagar	2,066.95	94.71
Acreedores varios	500.00	500.00
IESS por pagar	129.00	129.00
	16,488.38	50,139.94

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, incluye principalmente el valor correspondiente a 15% participación trabajadores por US\$ 4,436.80 y US\$38,498.01 respectivamente.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

F. Impuesto a la renta por pagar

Diciembre 31,	2012	2011
Utilidad del ejercicio	29,578.66	256,653.42
(-) 15% Participación trabajadores	4,436.80	38,498.01
(-) Impuesto a la renta del año	6,180.81	-
	18,961.05	218,155.41

6. Cuentas por pagar relacionadas largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Compañía relacionadas locales	134,218.79	221,526.00
Cuentas por pagar accionistas	176,578.67	211,689.34
	310,797.46	433,215.34

5. CAPITAL SOCIAL

El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 comprende a 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una, dividido entre sus accionistas 799 IVECO FINANCIAL INC y 1 Cesar Mesa Maldonado.

6. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

7. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos ordinarios de la compañía por la prestación de sus servicios en el año 2012 ascienden a US\$ 131,767,26 y US\$ 151,520.63 durante el año 2011.

8. GASTOS OPERACIONALES

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2012 se reconocieron gastos operacionales por US\$ 113,140.17 y US\$ 135,750.35 durante el año 2011.

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO EN QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de aprobación de los estados financieros, no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros.

10. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados y autorizados para su publicación por la Junta General de Accionistas el 26 de Marzo de 2013.

Assad López Pías
Ruc: 0917979171001
Contador

