

**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 2019 constituyen a los 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.

**4 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.

**5 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.

**6 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 presentadas a valor razonable (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.

**7 Activos por impuesto corriente**

Representa el crédito tributario de IVA por adquisiciones registradas mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía.

**8 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.

## **9 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.

### **9.1 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.

### **9.2 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.

## **10 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.

## **11 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 período más cercano en el que se conocen.

## **12. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas).

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

**BIEPACE S.A.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

**A. Efectivo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,         | 2019         | 2018            |
|-----------------------|--------------|-----------------|
| Banco Produbanco S.A. | 82.75        | 1,228.68        |
|                       | <b>82.75</b> | <b>1,228.68</b> |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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,                | 2019            | 2018            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Seguros Pagados x Anticipado | 1,488.93        | 1,690.56        |
| Anticipo a proveedores       | 4,755.29        | 1,233.61        |
|                              | <b>6,244.22</b> | <b>2,924.17</b> |

**C. Propiedad  
planta y equipo.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                 | 2019              | 2018             |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Muebles y Enseres             | 25,397.01         | 25,397.01        |
| Equipos Electrónicos          | 4,243.92          | 4,243.92         |
| Total Activos                 | 29,640.93         | 29,640.93        |
| (-) Depreciaciones Acumuladas | <b>-23,779.89</b> | <b>20,815.77</b> |
|                               | 5,861.04          | 8,825.16         |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, estos valores representan los bienes mantenidos como activos Fijos.

**BIEPACE S.A.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

**D. Propiedades de inversión**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                     | 2019                | 2018                |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terreno (1)                       | 599,908.12          | 599,908.12          |
| Edificios (2)                     | 426,743.64          | 405,179.14          |
| <b>Total Activos De Inversión</b> | <b>1,026,651.76</b> | <b>1,005,087.26</b> |
| (-) Depreciación Acumulada        | -                   | -                   |
|                                   | <b>1,026,651.76</b> | <b>1,005,087.26</b> |

- (1) Estos valores representan los bienes inmuebles mantenidos como activos de inversión expresados a valor razonable (Samborondon y Esmeraldas, y capaes).
- (2) Este valor corresponde principalmente al lote adquirió # 1-04 del Fid. Megaplaza y un terreno en Urb. Capaes provincia de Santa Elena

**E. Activos a largo plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,            | 2019          | 2018          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Derechos fiduciarios (1) | 667.00        | 667.00        |
|                          | <b>667.00</b> | <b>667.00</b> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, este valor Corresponde a la Inversión Fiduciaria que se mantiene con el Fideicomiso Ciudad Colon por 14.876%.

**BIEPACE S.A.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

**F. Cuentas y otras cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                             | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Beneficios sociales por pagar             | 87.81            | 87.06            |
| Cuentas por pagar proveedores locales     | 1,808.64         | 2,085.28         |
| IVA Retenciones de IVA y Fuente por pagar | 14.12            | 70.75            |
| Acreeedores varios (1)                    | 20,816.15        | 15,925.98        |
|                                           | <b>22,726.72</b> | <b>18,169.07</b> |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, esta variación Corresponde a valores reclasificados a ctas x pagar a la cia Umatac x préstamo en el 2017 para adquisición Terre 1-04.

**G. Impuesto a la renta por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                             | 2019      | 2018      |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| (+/-) Perdida / Utilidad del ejercicio    | 79,400.59 | 74,287.31 |
| (-) 15% Participación trabajadores        | -         | -         |
| (-) Impuesto a la renta mínimo            | 4,785.47- | 3,368.01- |
| +/- (Ingreso) Gasto por Impuesto Diferido | 13,781.26 | 10,605.99 |
| Resultado Neto del Periodo                | 88,396.38 | 81,525.29 |

**BIEPACE S.A.**  
**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

**H. Cuentas por pagar relacionadas largo plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                           | 2019              | 2018              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cuentas por pagar accionistas           | 97,680.96         | 180,374.58        |
| Cuentas por pagar Cias Relacionadas (1) | 120,454.33        | 120,454.33        |
|                                         | <b>218,135.29</b> | <b>300,828.91</b> |

Al 31 de diciembre del 2019 , este valor Corresponde a ctas x pagar a cia Metros Cuadrados por la suite L405 Pacific Plaza ..

**I. Otros Pasivos No Corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31, | 2019              | 2018              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Umatac s.a.   | 594,026.31        | 575,475.60        |
|               | <b>594,026.31</b> | <b>575,475.60</b> |

Al 31 de diciembre del 2019 , este valor Corresponde al préstamo realizado x la Cia Umatac para la compra del el lote 1-04 en el Fideicomiso Megaplaza

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende a 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una, dividido entre sus accionistas 400 Patricia Salazar Posada y 400 Cesar Mesa Maldonado.

**14. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida 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 perdidas futuras o para aumentar el capital.

**15. INGRESOS ORDINARIOS**

La compañía presentó ganancias por medición de propiedades de inversión a valor razonable por 142,548.91 en el año 2019. La compañía registra un ingreso por impuesto diferido por la pérdida tributaria del periodo 2019 por un valor de US\$ 13,781.26 y US\$ 10,605.99 durante el año 2018

**16. GASTOS OPERACIONALES**

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2019 se reconocieron gastos administrativos y financieros por US \$ 45,522.97 US\$ 69,607.87 durante el año 2018.

**17. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO EN QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de aprobación de los estados financieros, podemos indicar que atravesamos a nivel nacional y mundial por una pandemia denominada Covid – 19, la misma que azoto todos los ámbitos comerciales, laborales y desarrollo de cada unidad de negocio. En nuestro País, durante los meses de marzo hasta mayo inclusive, se paralizaron todas las actividades comerciales, ocasionando una grave afectación a los ingresos de la Empresa. Dependerá de la Administración de la Compañía de las estrategias a seguir para mejorar la rentabilidad del periodo 2020.

**18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados y autorizados para su publicación por la Junta General de Accionistas el 18 de Junio de 2020.



**Cesar Mesa Maldonado**  
**C.I. # 0920079951**  
**Gerente General**



**Assad López Púas**  
**Ruc: 0917979171001**  
**Contador**