

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 – 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	10
2. Principales políticas contables	
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Declaración de cumplimiento	10
2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2017	11
2.4 Activos financieros	11
2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros	11
2.6 Pasivos financieros	12
2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros	12
2.8 Cuentas por cobrar	12
2.9 Propiedades y equipos	12
2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos	12
2.11 Impuesto a la renta	13
2.12 Reservas	13
2.13 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13
3. Efectivo	14
4. Cuentas por cobrar comerciales	14
5. Impuestos anticipados y anticipo a proveedor	14
6. Propiedades muebles e inmuebles	15
7. Impuestos y retenciones por pagar	15
8. Gestión de riesgo financiero	15 - 16
9. Valor razonable de activos y pasivos financieros	16
10. Patrimonio de los accionistas	17
11. Ingresos por arriendos y reembolsos (gastos)	17
12. Impuestos y contribuciones	17
13. Impuesto a la renta corriente y diferido	17-18
14. Principales saldos y transacciones con partes relacionadas	19
15. Activos y pasivos contingentes	18
16. Normas de prevención de lavado de activos	19
17. Eventos posteriores	20

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de  
**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo para los años que concluyeron en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF's.

### **Bases para nuestra opinión**

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos una empresa independiente de la Compañía, de acuerdo al Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

### **Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en conjunto están exentos de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un nivel de aseguramiento elevado, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con NIA detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos aunque, de forma individual o en conjunto, se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error; diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el

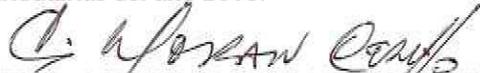
fin de establecer las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor que aquél que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para empresas en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del dictamen. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

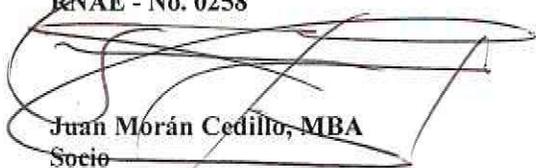
Informamos a los encargados del gobierno corporativo, entre otros asuntos, acerca del alcance previsto y el plan estimado, así como los resultados importantes de la auditoría, incluidas las posibles deficiencias relevantes en el control interno que identificamos durante la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2016, será presentado por separado directamente por el contribuyente hasta el 31 de julio del 2017, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año 2016.

  
**HLB – CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.**

**RNAE - No. 0258**

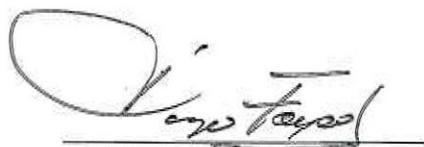
  
**Juan Morán Cedillo, MBA**  
**Socio**

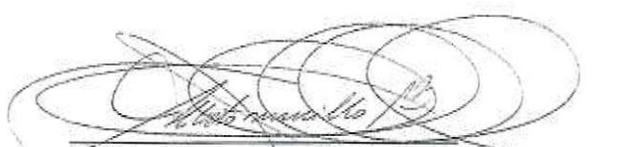
**Registro CPA. No. 21.249**

Guayaquil, marzo 3 del 2017

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Efectivo	3	76.570	59.039
Cuentas por cobrar comerciales	4-9	12.893	39.809
Impuestos y otras cuentas por cobrar	5-9	180.455	209.309
Pagos anticipados		613	687
Propiedades muebles e inmuebles, neto	6	<u>2.774.231</u>	<u>2.827.718</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>3.044.762</u>	<u>3.136.562</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas por pagar		0	1.382
Cuentas por pagar accionistas	9	0	33.761
Impuestos y retenciones por pagar	7	194	18.308
Impuestos a la renta diferido	12b	<u>315.593</u>	<u>327.088</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>315.787</u>	<u>380.539</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital social	10	1.000	1.000
Reserva legal		1.326	1.326
Reserva facultativa		31.958	47.469
Reserva de capital		53.315	53.315
Resultados acumulados, adopción NIIF	10	2.628.425	2.628.425
Resultados acumulados		<u>12.951</u>	<u>24.488</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>2.728.975</u>	<u>2.756.023</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>3.044.762</u>	<u>3.136.562</u>

  
 Ing. Jorge Fayad Antón  
 Gerente

  
 CPA. Alberto Jaramillo Bautista  
 Contador General

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Operaciones continuadas:</b>		(US dólares)	
<b><u>INGRESOS</u></b>			
Arriendos	11	107.742	122.570
Reembolsos	11	0	105.478
Otros ingresos		<u>56</u>	<u>3077</u>
Total ingresos		<u>107.798</u>	<u>231.125</u>
<b><u>COSTOS Y GASTOS</u></b>			
Honorarios profesionales		1.393	672
Auditoría interna-externa		2.964	6.451
Impuestos y contribuciones	12	22.190	20.304
Expensas condominio Policentro	11	0	105.478
Seguros de fianzas		993	1.075
Depreciaciones	6	53.488	53.488
Otros gastos		<u>9.293</u>	<u>12.400</u>
Total costos y gastos		<u>90.321</u>	<u>199.869</u>
Utilidad antes de impuesto		17.477	31.257
Impuesto a la renta , mínimo definitivo	13a	( 16.021)	( 18.264)
Impuesto a la renta diferido, reverso	13a	<u>11.495</u>	<u>11.495</u>
Utilidad neta		12.951	24.488
<b>Otro resultado integral:</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultado Integral Total		<u>12.951</u>	<u>24.488</u>



Ing. Jorge Fayad Antón  
Gerente

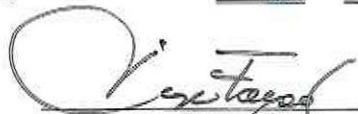


CPA. Alberto Jaramillo Bautista  
Contador General

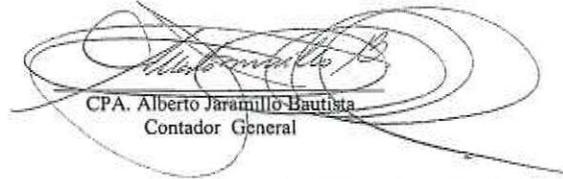
Ver notas a los estados financieros

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

Notas	Capital Social	.... Reservas ....		Capital (US dólares)	Resultados Acumulados adopción NIIF	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
		Legal	Facultativa				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1.000	1.326	37.303	53.315	2.628.425	130.166	2.851.535
Transferencia de utilidades a reserva facultativa			130.166			( 130.166)	0
Distribución de utilidades			( 120.000)				( 120.000)
Utilidad neta , año 2015						24.488	24.488
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1.000	1.326	47.469	53.315	2.628.425	24.488	2.756.023
Transferencia de utilidades a reserva facultativa			24.489			( 24.489)	0
Distribución de utilidades			( 40.000)				( 40.000)
Utilidad neta , año 2016						12.952	12.951
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1.000</u>	<u>1.326</u>	<u>31.958</u>	<u>53.315</u>	<u>2.628.425</u>	<u>12.951</u>	<u>2.728.975</u>



Ing. Jorge Fayad Antón  
Gerente

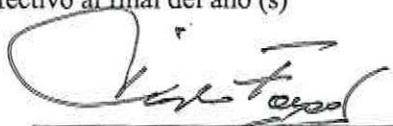


CPA. Alberto Jaramillo-Bautista  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		( US dólares)	
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>			
Efectivo recibido de clientes por arriendos y otros		163.642	290.441
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros		( 106.111)	( 125.683)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>57.531</u>	<u>164.758</u>
<b><u>FLUJO DE CAJA - ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>			
Distribución de utilidades		( 40.000)	( 120.000)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		( 40.000)	( 120.000)
Aumentoneto de efectivo		17.531	44.758
Efectivo al inicio del año (s)		<u>59.039</u>	<u>14.281</u>
Efectivo al final del año (s)	3	<u>76.570</u>	<u>59.039</u>

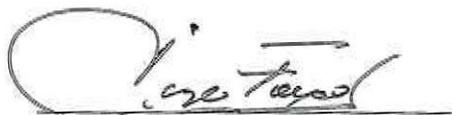
  
 Ing. Jorge Fayad Antón  
 Gerente

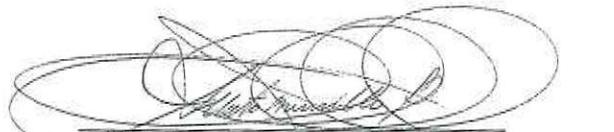
  
 CPA. Alberto Jaramillo Bautista  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO; CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u> (US dólares)	<u>2015</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>		12.951	24.488
Conciliación de la utilidad del ejercicio (s) con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Pasivo diferido (ajuste nuevo cálculo)		0	( 3.078)
Impuesto a la renta diferido, reverso		( 11.495)	( 11.495)
Costos y gastos que no originaron desembolsos:			
Depreciación de propiedades	6	53.488	53.488
Amortización, seguros		<u>0</u>	<u>1.075</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.		<u>54.944</u>	<u>64.478</u>
Variaciones en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar Comerciales		55.770	62.394
a proveedor y pagos anticipados		74	89.375
Aumento en cuentas por pagar		( 1.381)	1.258
Disminución (aumento) en accionistas		( 33.761)	0
Aumento (disminución) por impuestos y retenciones por pagar, neto		<u>( 18.115)</u>	<u>( 52.747)</u>
<b>Subtotal</b>		<u>2.587</u>	<u>100.280</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>57.531</u>	<u>164.758</u>

  
 Ing. Jorge Fayad Antón  
 Gerente

  
 CPA. Alberto Jaramillo Bautista  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

---

**1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A.(La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 23 de enero de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de marzo del mismo año. La Compañía tiene por objeto dedicarse: a) Mandato y compraventa de bienes raíces, a la promoción y venta de propiedades horizontales y urbanizaciones; b) A la compraventa de títulos valores, bonos, cedulas, certificados financieros sin que esto implique intermediación financiera ni compra de carácter bajo alguna modalidad; c) a la compraventa, distribución, importación, exportación, alquiler de bienes muebles que se requieren para su utilización o consumo en la agroindustria, en la pesca, en el comercio, en oficinas y en las industrias metalmeccánica, plástica, farmacéutica, alimenticia y textil. Brillax S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una unidad de negocios aliada a una compañía relacionada. Brillax S.A. sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 10.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2016 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 22 del 2017 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas hasta marzo 20 del 2017.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2017.-Las nuevas normas aplicables a la compañía, emitidas a partir de enero 1 del 2016, pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros y son las siguientes:

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Impuesto a las ganancias	Futuras reformas a la NIC 12 respecto a los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido, en combinaciones de negocios y revelaciones.	1 de enero del 2017
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	El IASB y el FASB emitieron el 28 de mayo del 2014, una nueva norma contable común, sobre el reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos establecidos con clientes. Reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, así como a las interpretaciones relacionadas con ellas.	1 de enero del 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	El 24 de julio del 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014).	1 de enero del 2018, fecha en que ya no se utilizará la NIC 39

Mejoras a las NIIF; corresponde a diversas mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas que podrían ser aplicables a la Compañía: NIC 12, NIC 16, NIC 38, NIIF 5, NIFF 7. Su aplicación es para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2017.

La Administración de Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo por el período de su aplicación, en los años 2016 y 2015, y en ciertos casos son inaplicables para la compañía.

- 2.4 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes relacionados por alquiler de inmuebles y otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Brillax S.A. no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 8 "Gestión de riesgos".

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.- Están registradas principalmente por las condiciones establecidas por el valor de los contratos de ventas de mercaderías con margen del 5% y arriendos de inmueble. La característica del negocio no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros (inmuebles) es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido. Por su característica los inmuebles no presentan deterioro, lo contrario causan superávit por el

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

2.6 Pasivos financieros.- En años anteriores incluyó anticipos recibidos de clientes relacionados, que realmente no constituyen deuda, pues son liquidados con el registro de arriendo facturado. También incluye los intereses por el efectivo o financiamiento recibido, y se revelan en función de los pagos efectuados anualmente.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado. La Compañía de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.

2.8 Cuentas por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por alquiler de inmuebles respaldados con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento y otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

2.9 Propiedades y equipos.-Constituidos principalmente por un bien inmueble ubicado en el Centro Comercial Policentro de la ciudad de Guayaquil, proveniente de años anteriores. El edificio y local comercial está registrado por método del costo atribuido, que es el valor razonable, menos la depreciación acumulada. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran su vida útil, se cargan al costo del activo.

El costo ajustado de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada por los peritos fue la siguiente:

<u>Descripción de la Edificación</u>	<u>Vida Útil</u>
<u>Primer Piso</u>	
Cimientos y estructura	38
Pisos (incluye, paredes y ventanas)	28
Instalaciones eléctricas y sanitarias	32
Tumbado	28
<u>Segundo Piso</u>	
Cimientos y estructura	38
Pisos (incluye, paredes y ventanas)	28
Instalaciones eléctricas y sanitarias	32
Tumbado	17

2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Los ingresos por arriendos y otros, costos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, independiente de la fecha en que se produzca su corriente monetaria o financiera. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los costos y gastos asociados necesarios al cierre del año.

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

2.11 Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido:

- a) Impuesto corriente; es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual a partir de los años 2016 y 2015 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para todas las sociedades. Cuando los accionistas pertenecen a paraísos fiscales tributan el 25%, proporcional.

Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.

- b) Impuesto a la renta diferido; en concordancia con la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento, publicados en el Sup. R.O. No. 405 y 3er.Sup. R.O. 407 de diciembre 29 y 31 del 2014, respectivamente, y en cumplimiento a los Art. 9-Ley y Art.10-Reg., se introduce por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del impuesto a la renta diferido (previamente ya contemplado en las NIIF - NIC 12).

La Compañía reconoce un pasivo de naturaleza fiscal pasivo por impuesto a la renta diferido, originado por cuanto desde el 1ro. de enero del 2015nuevamente el gasto de depreciación por ajuste del costo histórico es un gasto no deducible, causando que anualmente de acuerdo a la vida útil restante del inmueble ajustado al costo atribuido, en las conciliaciones tributarias, la Compañía tribute sobre este gasto.

2.12 Reservas.-Están constituidas por las reservas legal y facultativa:

- a) Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.
- b) Reserva facultativa.- Está conformada por las transferencias de las utilidades anuales aprobadas en Juntas Generales de Accionistas y resoluciones de los accionistas, generalmente repartibles.

2.13 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US\$ según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2012	5,41
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****3. EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está constituido como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Caja	20	20
Bancos	<u>76.550</u>	<u>59.019</u>
Total	<u>76.570</u>	<u>59.039</u>

Bancos, constituye recursos en cuenta corriente del Banco Guayaquil, en la cual registran los cobros del bien inmueble arrendado a Pycca.

**4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Arriendos	12.893	18.717
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>0</u>	<u>21.092</u>
Total	<u>12.893</u>	<u>39.809</u>

Por la característica del negocio, la compañía no requiere mantener provisión para cuentas incobrables.

**5. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y ANTICIPO A PROVEEDOR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente	6.793	32.458
Retenciones de IVA	133.047	123.029
IVA pagado	40.616	53.622
Anticipo a proveedor	<u>0</u>	<u>200</u>
Total	<u>180.455</u>	<u>209.309</u>

En las declaraciones tributarias de los años 2016 y 2015, se utilizan US\$ 16.021 y US\$ 18.264 respectivamente de impuesto causado en esos años, registrado como pasivo en la notas 7, manteniendo crédito tributario el año anterior en el caso del 2015 y al siguiente año el valor del impuesto fue cancelado de manera inmediata con las retenciones en la fuente 8% que emitieron sus clientes.

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****6. PROPIEDADES MUEBLES E INMUEBLES**

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos</u> <u>dic. 31,2015</u>	<u>Adiciones</u> <u>(depreciación)</u>  (US dólares)	<u>Saldos</u> <u>dic. 31,2016</u>
<u>Costo ajustado</u>			
Terrenos	1.307.272		1.307.272
Edificio (Centro Comercial Policentro)	1.786.836		1.786.836
Muebles y enseres	<u>763</u>		<u>763</u>
Subtotal costo	3.094.871		3.094.871
Depreciación acumulada	<u>( 267.153)</u>	<u>( 53.488)</u>	<u>( 320.640)</u>
Total	<u>2.827.718</u>	<u>( 53.488)</u>	<u>2.774.231</u>

**7. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	( US dólares )	
Impuesto a la renta causado	0	18.264
Retenciones en la fuente	194	44
IVA en ventas	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>194</u>	<u>18.308</u>

Impuesto a la renta; corresponde básicamente al impuesto anual, el mismo que en abril del año siguiente, con ocasión de la declaración tributaria se compensa el pasivo con los anticipos y retenciones pagadas, registrados en la nota 5 para el año 2015.

**8. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO**

8.1 Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que solo en forma relativa puede afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Solo en el año 2014 incursionó en las importaciones y venta a una compañía relacionada lo cual le afectó en el crecimiento de los IVA's pagado y retenidos (Nota 5), que no ha podido recuperarlos aún; la administración considera que la Compañía está expuesta a un perfil bajo o nulo de riesgos.

A continuación presentamos una definición de los riesgos habituales, una caracterización y descripción de los mismos y nuestra visión del por qué tales riesgos están bajo control.

8.2 Riesgo de tasas de interés; Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no posee activos financieros diferentes de cuentas por cobrar originadas por los inmuebles arrendados, sus principales pasivos financieros son los accionistas que no causan costo financiero.

8.3 Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. BRILLAX S.A. en los años 2016/2015 solo realizó transacciones (arriendo de

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****8. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO (continuación)**

- 8.4 Riesgo de liquidez; La dirección financiera de la compañía es manejada por la Gerencia que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. BRILLAX S.A. maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, cuentas por pagar a compañías relacionadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- 8.5 Riesgo de capital; La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La naturaleza del negocio asegura una importante plusvalía comprobada con ocasión de la aplicación de las NIIF's.
- 8.6 La Gerencia considera que la estructura de capital mínima es suficiente, considerando las reservas existentes. Como parte de esta estructura, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital, asegurando una justa distribución anual de dividendos.

**9. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)			
Activos financieros				
- Cuentas por cobrar	12.893	18.917	12.893	18.917
- Créditos tributarios, neto de impuesto a la renta por cobrar.	180.455	209.309	180.455	209.309
Pasivos financieros				
- Cuentas por pagar, accionistas	0	33.761	0	33.761

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, son similares al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

- a) Capital social.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la estructura del capital social, está conformada como sigue:

<u>Accionistas</u>	Participación %	(US dólares)
Tomovich S.A. ( desde diciembre 3 del 2014)	50,00	500
Fideicomiso Boyacá (desde agosto 26 del 2014)	25,00	250
Fideicomiso Espartaco	<u>25,00</u>	<u>250</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>1.000</u>

- b) Resultado acumulado por adopción de las NIIF's por primera vez US\$ 2.628.425.- Por resolución de Superintendencia de Compañías, esta cuenta patrimonial acumula los ajustes por adopción de las NIIF's principalmente de la cuenta propiedades y equipos por US\$ 2.606.973, neto de impuestos diferidos por (US\$ 363.113), tal como se demostró en el estado de patrimonio del año 2012, entre otros ajustes.

Al 31 de diciembre del 2014, por reforma fiscal nuevamente se restituye el pasivo por impuesto a la renta diferido en US\$ 341.661 con cargo a esta cuenta patrimonial; posteriormente, al 31/12/2015 y 31/12/2016, se efectúan las transferencias requeridas según NIC 12 con cargo a este pasivo, resultando los saldos presentados en el balance.

Conclusión: Años 2013/2016; considerando que el gasto de depreciación por incremento del costo atribuido, por disposición reglamentaria de junio del 2012 fue deducible los años 2013/ 2014, resultó inaplicable el pasivo por impuesto a la renta diferido, por lo que fue reversado tal pasivo con crédito a esta cuenta patrimonial. En diciembre 31 del 2014, se restituyó tal pasivo por cuanto el referido gasto de depreciación es no deducible desde enero 1 del 2015 y continúa vigente al 31/12/2016.

**11. INGRESOS POR ARRIENDOS Y OTROS INGRESOS**

Alquiler de inmueble; en los años 2016 y 2015, corresponden al arriendo del local ubicado en el Centro Comercial Policentro a la compañía relacionada PYCCA S.A.

Reembolsos (ingresos y gastos); corresponden a expensas comunes recibidos de PYCCA S.A. y canceladas por el mismo valor al condominio Policentro, los cuales solo aplican hasta septiembre del 2015.

**12. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

Por los años 2016 y 2015, corresponden a gastos de impuestos municipales (prediales y 1.5 por mil), universidades y contribuciones a Superintendencia de Compañías.

**13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

- a) Impuesto a la renta corriente

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	17.476	31.257
(-) Ingresos no deducibles			( 3.077)
(+) Gastos no deducibles (Incluye depreciación por ajuste del costo US\$ 52.231)		<u>53.345</u>	<u>54.838</u>
Base imponible para impuesto a la renta		<u>72.821</u>	<u>83.018</u>
Impuesto a la renta causado 22%	X1	16.021	18.264
Anticipo calculado	X2	1.184	1.184
(-) Impuesto a la renta causado (el mayor)	(B)	( 16.021)	( 18.264)
Impuesto a la renta diferido, reverso	(C)	<u>11.495</u>	<u>11.495</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B+C)		<u>12.951</u>	<u>24.488</u>

**b) Impuesto a la renta diferido (IRD)**

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y Reglamento a la referida Ley, publicadas en diciembre 29 y 31 del 2014, establece: Restitución y reconocimiento del Impuesto a la Renta Diferido (previamente eliminado en el 2012/2013), debido a que a partir del 1 de enero del 2015, nuevamente la depreciación por incremento del costo de edificios es considerada fiscalmente como "gasto no deducible". A continuación el detalle del cálculo:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Incremento del costo de inmuebles	1.486.764	1.591.266
Depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2016	( 52.251)	( 52.251)
Saldo por depreciar al 31 de diciembre del 2016	1.434.513	1.539.015
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Pasivo - Impuesto a la renta diferido (*)	315.593	338.583
Aplicación IRD en pago de impuesto 2016	( 11.495)	( 11.495)
Pasivo - Impuesto a la renta diferido	<u>304.098</u>	<u>327.088</u>

(\*) IRD depurado y corregido en el año 2016

**c) Aspectos fiscales**

Al 3 de marzo del 2016, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-3218 Sup. R.O. 660 de diciembre 31 del 2015, el Servicio de Rentas Internas (SRI) resolvió que los informes sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sean presentados directamente por el contribuyente hasta el 31 de julio del siguiente año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A.

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****14. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Además de los saldos indicados en la nota 4, no existen otros importantes con partes relacionadas que debamos mencionar. Durante los años 2016 y 2015 las principales transacciones con partes relacionadas, fueron efectuadas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Arriendos PYCCA S.A.	107.742	122.570
Cuentas por cobrar a PYCCA S.A	0	21.092
Expensas de condominio (ingreso y gasto)	0	105.478

**15. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

**16. NORMAS PARA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2016, INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A. ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo- LAFT, según Resolución No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014. Desde el 31 de diciembre del 2014 hasta el año 2016, los procesos normativos satisfechos por la Compañía, fueron los siguientes:

Procesos de implementación	Plazo días	Situación
• Designación de oficial de cumplimiento	30	Implementada
• Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60	Implementada
• Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos	90	Implementada
• Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/ empleado	120	Implementada
• Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software	150	Implementada
• Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos	180	Implementada

Con fecha 15 de diciembre de 2014, la Oficial de cumplimiento remite a la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos el Plan de Trabajo Anual de la Unidad de Cumplimiento. Mediante resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002, en el artículo 2 indica que los sujetos obligados que se dediquen a inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio de 2015, es decir hasta el 15 de julio de 2015, y a partir de ahí consecutivamente; por lo tanto en el ejercicio del año 2016 a BRILLAX S.A. no le correspondía remitir aquellos reportes a la Unidad de Análisis Financiero.

**INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

---

**17. EVENTOS POSTERIORES**

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2016 y 3 de marzo del 2017 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2016.

---