

**BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL
BRIKAPITAL S.A.
(Una Subsidiaria de Fideicomiso Mercantil
Metropolitan)**

Estados financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2017 y 2016
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. (Una Subsidiaria de Fideicomiso Mercantil Metropolitano), que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Medición inicial de las propiedades.

La medición inicial de las propiedades aportadas por su accionista a la Compañía se da a valor razonable de acuerdo a lo establecido en la NIC 16. El riesgo identificado es el que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Revisión del avalúo realizado por el perito independiente.
- Revisión de las credenciales del perito independiente.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8 y 9 se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la medición inicial de las propiedades.

Medición posterior de las propiedades.

Para la medición posterior de las propiedades de la Compañía la Administración utiliza el método del costo histórico sobre la base de las vidas útiles determinadas de acuerdo a lo establecido en la NIC 16. El riesgo identificado es el que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Revisión de los supuestos utilizados por la Compañía para la determinación de la vida útil.
- Recalculo de la depreciación del período.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8, 6 y 9 se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la medición posterior de las propiedades.

Reconocimiento de los ingresos.

El reconocimiento de los ingresos en la Compañía se da por la prestación de servicios de arrendamiento, el cual debe reconocerse como ingreso sólo cuando sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la entidad, de acuerdo a lo mencionado en la NIC 18. El riesgo identificado es el que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Pruebas sustantivas sobre el reconocimiento de ingresos.
- Pruebas de integridad de los ingresos.
- Pruebas analíticas.
- En la Nota 4.13 se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre el reconocimiento de los ingresos.

Otra información

La Administración de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la información presentada a la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el título II, subtítulo IV, capítulo IV, sección IV, artículo 13, 5, 6 y 16 de la codificación de resoluciones del Consejo Nacional de Valores, pero no incluye los estados financieros y el informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros cubre la otra información y expresamos una conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y Junta de Accionistas sobre los estados financieros

La Administración de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Junta de Accionistas de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.



Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre información financiera suplementaria establecido por el Consejo Nacional de Valores, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Abril 24, 2018
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Xavier Puebla - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.



BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL
BRIKAPITAL S.A.
(Una subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitan)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017

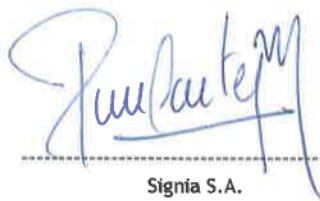
CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estado de Situación Financiera	7
• Estado de Resultados del Período	8
• Estado de Cambios en el Patrimonio	9
• Estado de Flujos de Efectivo	10
• Resumen de las Principales Políticas Contables	11
• Notas a los Estados Financieros	21

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
(Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitano)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(7)	102,876	65,707
Activos financieros corrientes			
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	(8,1)	47,696	6,468
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(8,2)	12,899	96,308
Impuestos corrientes	(12)	34,352	14,209
Total activos corrientes		<u>197,823</u>	<u>182,692</u>
Activos no corrientes			
Propiedades	(9)	11,056,048	9,033,576
Total activos no corrientes		<u>11,056,048</u>	<u>9,033,576</u>
Total activos		<u>11,253,871</u>	<u>9,216,268</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros corrientes			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		13,453	250
Cuentas por pagar accionistas	(11)	2,030,000	-
Impuestos corrientes	(12)	17,828	18,797
Total pasivos corrientes		<u>2,061,281</u>	<u>19,047</u>
Pasivo no corriente			
Pasivos financieros no corrientes			
Garantías por pagar	(10)	53,951	97,133
Total pasivo no corriente		<u>53,951</u>	<u>97,133</u>
Total pasivos		<u>2,115,232</u>	<u>116,180</u>
Patrimonio:			
Capital social	(13)	9,070,000	9,070,000
Reservas	(14)	30,219	-
Resultados acumulados	(15)	38,420	30,088
Total patrimonio neto		<u>9,138,639</u>	<u>9,100,088</u>
Total patrimonio neto y pasivos		<u>11,253,871</u>	<u>9,216,268</u>



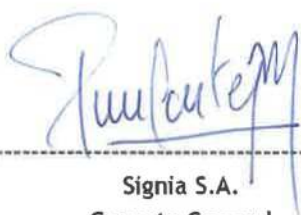
Signía S.A.
Gerente General
Ing. Pablo Cortéz
Gerente General de Signía S.A.



María Gálbor Dueñas
Contadora General

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
(Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitano)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
(Expresado en dólares)

Período de diez meses terminado en,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por actividades ordinarias			
Arrendamientos		813,557	443,604
Ganancia bruta		813,557	443,604
Servicios de administración		(5,000)	(22,675)
Depreciación		(7,528)	(26,424)
Otros gastos		(53,703)	(7,083)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		747,326	387,422
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(12)	(164,575)	(85,234)
Utilidad del ejercicio		582,751	302,188
Resultado integral total del año		582,751	302,188



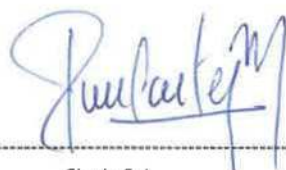
Signia S.A.
Gerente General
Ing. Pablo Cortéz
Gerente General de Signia S.A.



María Gaíbor Dueñas
Contador General

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
(Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitano)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares)

Notas	Capital social	Reserva legal	acumulados	
			Utilidad neta del ejercicio	Total patrimonio neto
Aporte inicial	10,000	-	-	10,000
Aumento (disminución) de capital social	(13) 9,060,000	-	-	9,060,000
Anticipo de dividendos	-	-	(272,100)	(272,100)
Resultado integral total del año	-	-	302,188	302,188
Saldo al 31 de diciembre de 2016	9,070,000	-	30,088	9,100,088
Reserva legal	-	30,219	(30,088)	131
Ajuste anticipo dividendos años anteriores	-	-	(131)	(131)
Anticipo de dividendos	-	-	(544,200)	(544,200)
Resultado integral total del año	-	-	582,751	582,751
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9,070,000	30,219	38,420	9,138,639



Signia S.A.
Gerente General
Ing. Pablo Cortés
Gerente General de Signia S.A.



María Gaibor Dueñas
Contador General

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
(Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitano)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Periodo de diez meses terminado en,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Resultado integral total del año		582,751	302,188
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades		7,528	26,424
Provisión para impuesto a las ganancias		164,575	85,234
Provisión servicios		250	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar		(41,228)	(102,776)
Disminución en otras cuentas por cobrar a relacionadas		40,226	-
Impuesto a la renta pagado		(184,718)	(99,443)
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar		13,204	250
(Disminución) Aumento en pasivos por impuestos corrientes		(969)	18,797
(Disminución) Aumento en otros pasivos corrientes		(250)	97,133
Efectivo neto provisto por actividades de operación		581,369	327,807
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por aporte inicial de accionistas		-	10,000
Efectivo pagado por dividendos		(544,200)	(272,100)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(544,200)	(262,100)
Aumento neto de efectivo		37,169	65,707
Efectivo al inicio del año		65,707	-
Efectivo al final del año		102,876	65,707


 Signia S.A.
 Gerente General
 Ing. Pablo Cortéz
 Gerente General de Signia S.A.


 María Gaibor Dueñas
 Contadora General

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.
- **RUC de la entidad.**
1792664519001.
- **Domicilio de la entidad.**
Moreno Bellido 200 y Avenida Amazonas, Quito.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A., en adelante “La Compañía”, fue constituida el 9 de marzo de 2016. Su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Las acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el Mercado de Valores y está calificada como Emisora de Valores desde el 23 de junio de 2016 según Resolución No. 2016.Q.01.001846 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La autorización de oferta pública la obtuvo según Resolución No. 2016.Q.02.001847 emitida por dicha Superintendencia.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1 cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad:

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas" (*)	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones" (*)	1 de enero de 2018

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros" (*)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (*)	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión" (*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados" (*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas" (*)	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros" (*)	1 de enero de 2021

NIIF 9, "Instrumentos financieros".

Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. La Administración se encuentra analizando los efectos de esta norma en los estados financieros.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. La Compañía estima que este cambio no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Estable la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. La Administración se encuentra analizando los efectos de esta norma en los estados financieros.

(*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL

BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.7. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.8. Propiedades.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para arrendarlo a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades se miden al valor razonable de los bienes aportados determinado por un perito independiente a la fecha del aporte.

Medición posterior.- las propiedades se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La vida útil y el valor residual se estimaron como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	10 años	95% del costo histórico

4.9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.10. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

4.12. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado de capital. Se mide a su valor nominal.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas por arrendamiento de la propiedad, planta y equipo. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

4.14. Costos y gastos.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.15. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones. La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.16. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.17. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

5. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Total pasivos	2,115,232	116,180
Menos efectivo	102,876	65,707
Total deuda neta	2,012,356	50,473
Total patrimonio neto	9,138,639	9,100,088
Índice de deuda - patrimonio neto	22.02%	0.54%

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes.- la Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Bancos	102,876	65,707

Al 31 de diciembre de 2017 no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

8. ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.

8.1. Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cientes por cobrar no relacionados	47,696	6,468

Un detalle de la antigüedad de los saldos de activos financieros, fue como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2017		Diciembre 31, 2016	
	Saldo	Deterioro	Saldo	Deterioro
Por vencer	38,103	-	5,709	-
De 1 a 90 días	9,593	-	-	-
De 91 a 180 días	-	-	759	-
	47,696	-	6,468	-

8.2. Otras cuentas por cobrar relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2017 representan cuentas por cobrar a su accionista, Constructora Constelite S.A., por garantías de los contratos de arrendamiento de las propiedades cobradas a nombre de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 representan cuentas por cobrar a su accionista Fideicomiso Mercantil Metropolitan por garantías de arrendamiento de las propiedades cobradas a nombre de la Compañía.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. PROPIEDADES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Propiedades:</u>			
Terrenos	(2)	518,960	-
Edificios		10,571,040	9,060,000
		<u>11,090,000</u>	<u>9,060,000</u>
<u>Propiedades depreciación acumulada:</u>			
Edificios		(33,952)	(26,424)
		<u>11,056,048</u>	<u>9,033,576</u>

Los movimientos de las propiedades fueron como sigue:

Concepto		Terrenos	Edificios	Total
<u>Costo:</u>				
Período de diez meses terminado en diciembre 31, 2016:				
Saldo inicial		-	-	-
Aportes de accionistas	(1)	-	9,060,000	9,060,000
Saldos al 31 de diciembre de 2016		<u>-</u>	<u>9,060,000</u>	<u>9,060,000</u>
Aportes de accionistas	(2) (3)	518,960	1,511,040	2,030,000
Saldos al 31 de diciembre de 2017		<u>518,960</u>	<u>10,571,040</u>	<u>11,090,000</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Período de diez meses terminado en diciembre 31, 2016:				
Gasto por depreciación		-	(26,424)	(26,424)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		<u>-</u>	<u>(26,424)</u>	<u>(26,424)</u>
Gasto por depreciación			(7,528)	(7,528)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		<u>-</u>	<u>(33,952)</u>	<u>(33,952)</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a 9,060,000 de bienes inmuebles situados en el edificio Metropolitan aportados por el Fideicomiso Mercantil Metropolitan al capital de la Compañía.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL

BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a 650,000 de un bien inmueble situado en las calles Catalina Aldaz y Avenida Eloy Alfaro con una superficie total de 5313 m² aportados por el Fideicomiso Catalina Aldaz, así como también 1,380,000 de un bien inmueble situado en las calles Avenida Diego de Robles y Pampite, sector Cumbayá con una superficie total de 798 m² aportados por la Constructora Constelite S.A.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía junto con su accionista Constelite S.A. suscribe un pacto de recompra, en virtud del cual, al cabo de 5 años, la Compañía deberá revender y dicho accionista deberá recomprar el inmueble a un precio que queda ya pactado en la suma de 1,430,000.

El valor razonable de los aportes fue determinado por un perito evaluador independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

10. GARANTÍAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a garantías entregadas por los arrendatarios de los inmuebles de la Compañía. Un detalle de las garantías por pagar fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Consorcio Línea 1 Metro De Quito Acciona (1)	-	55,718
Dustland Media Cía. Ltda.	25,109	25,109
Ifce Cimentaiones Ecuador S.A.	9,374	9,738
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S.A.	9,200	-
Duragas S.A.	5,743	5,743
Asociación o cuentas en participación Mealserv	3,700	-
Cleaning Corp S.A.	825	825
	53,951	97,133

- (1) La Garantía del Consorcio Línea 1 Metro de Quito Acciona, es una póliza de seguro, no era endosable y está a nombre del Fideicomiso Mercantil Metropolitan, anterior propietario del bien.

11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS.

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al aporte para futuras capitalizaciones por un monto de 2,030,000 cuyo trámite de la legalización está en curso.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. IMPUESTOS CORRIENTES.

Activos por impuestos corrientes.

Un detalle de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Crédito tributario de impuesto a la renta	34,352	14,209

Pasivos por impuestos corrientes.

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Retenciones de impuesto a la renta	10,082	13,250
Impuesto al valor agregado	7,746	5,547
	17,828	18,797

Impuesto a las ganancias.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	747,326	387,422
(Más) Gastos no deducibles	741	5
Ganancia gravable	748,067	387,427
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	164,575	85,234
Retenciones en la fuente	(64,994)	(35,488)
Crédito tributario en retenciones por dividendos anticipados	(133,933)	(63,955)
Saldo por cobrar	(34,352)	(14,209)

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Impuesto a la renta por pagar.

Provisión.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos realizadas por la Compañía son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 y 2016.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL

BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL

BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Pago de Impuesto a la Renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

Otros asuntos.

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecen las siguientes reformas tributarias, regulaciones que deberán ser aplicadas en el año 2018:

- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras se incrementa al 25%. En el caso de sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28%.
- Se aplicará una tarifa de impuesto a la renta del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas (Anexo APS febrero de cada año) o que no demuestren que el beneficiario efectivo informado, es efectivamente el propietario de los títulos representativos de patrimonio.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no deberán considerar los costos y gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.
 - Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se excluirán los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio generados por la adquisición de nuevos activos productivos para ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes o servicios, así como los valores incurridos por generación de nuevo empleo.
 - No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
 - Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
 - Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a 1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
 - Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Mediante resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. 121 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 953 del 1 de marzo de 2017 se establece que las sociedades cuya relación entre el anticipo de impuesto a la renta determinado y los ingresos totales, sea superior al 1,7% (tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general), podrán solicitar la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que supere la relación antes indicada y supere al impuesto a la renta causado.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL

BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Mediante resolución del SRI No. 345 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 31 del 7 de julio de 2017 se emite las normas para establecer los factores de ajustes en procesos de determinación de impuesto a la renta generados mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago, en la cual se establece que cuando la utilidad tributaria determinada por el Servicio de Rentas Internas sea superior al coeficiente de estimación presuntiva de carácter general por ramas de actividad económica para la determinación presuntiva del impuesto a la renta (coeficiente de estimación presuntiva), se tomará como base imponible el mayor de los resultados de multiplicar el coeficiente de estimación presuntiva por los activos, ingresos, costos y gastos determinados por el SRI. El impuesto a la renta calculado no podrá ser menor a las retenciones que le han realizado al contribuyente en el ejercicio fiscal.

13. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de 9,070,000 y está constituido por 9,070 acciones, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de mil dólares cada una.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 3 de junio de 2016, se decidió aumentar el capital en 9,060,000 mediante aportes en propiedades (Ver Nota 9).

14. 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 ésta 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.

15. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 incluyen los resultados del período, netos de los dividendos anticipados entregados a los accionistas, sobre los cuales la Junta General de Accionistas no ha decidido su destino.

16. UTILIDADES POR ACCIÓN.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las utilidades por acción son calculadas dividiendo las utilidades del ejercicio para el número de acciones ordinarias en circulación. El resultado es una utilidad por acción en los años 2017 y 2016 de 64.25 y 33.32 por cada acción respectivamente.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

No han existido otras transacciones relacionadas con acciones ordinarias o potenciales acciones ordinarias entre la fecha de los estados financieros (Diciembre 31, 2017) y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 9, 2018) a excepción de lo mencionado en las notas 9 y 11.

17. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2017:

Clientes:

Al 31 de diciembre de 2017 se han firmado contratos de arrendamientos con Duragas, Cleaning Corp., La Patisserie, Signia S.A., IFCE Cimentaciones, Dustland, Multitrabajo, Brolog S.A., Consorcio Línea 1 Metro de Quito. Los contratos tienen una duración de entre 5 y 10 años.

Proveedores:

Contratos firmados con Signia S.A. para el desarrollo estratégico de la Compañía y la prestación de servicios administrativos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se registraron gastos relacionados con este contrato por 5,000 y 22,675 respectivamente.

18. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

19. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de abril, 2018), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido probados por la Administración de la Compañía el 24 de abril de 2018 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas. La Administración de la Compañía estima que serán aprobados sin cambios.
