

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		-	9,060,000	9,060,000
Aportes de accionistas	(2) (3)	518,960	1,511,040	2,030,000
Saldos al 31 de diciembre de 2017		518,960	10,571,040	11,090,000
<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		-	(26,424)	(26,424)
Gasto por depreciación			(7,528)	(7,528)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		-	(33,952)	(33,952)

- (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.
