

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2014
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación del Grupo

Dexicorp S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 1 de julio de 2002, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito - Ecuador. Las referencias en estos estados financieros consolidados a "Dexicorp" se refieren a Dexicorp S.A. y sus subsidiarias consolidadas.

2. Operaciones

La actividad de Dexicorp durante el año 2014 se concentró en el arrendamiento de bienes inmuebles (terrenos, edificios y bodegas).

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC" el cual se dedica principalmente a la prestación de servicios a través de cadenas de alimentos. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tienen como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de compañías del referido grupo económico.

3. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Base de presentación

i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las International Financial Reporting Standard (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

1) Nuevas normas y modificaciones efectivas en el 2014 y relevantes para la Compañía

Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7 (emitida diciembre de 2011)

El documento "Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación" clarifica la guía de aplicación de esta norma para evaluar cuando se cumplen los siguientes criterios para compensar un activo financiero con un pasivo financiero:

- Criterio de que una entidad tiene el derecho exigible a compensar los importes exigidos.
- Criterio de que una entidad tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La aplicación de esta modificación no tiene impactos en los presentes estados financieros consolidados, ni en períodos anteriores.

CINIIF 21, Gravámenes (emitida en diciembre 2013)

Esta interpretación clarifica la contabilización de un pasivo para cancelar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37, y también la contabilización de un pasivo para pagar gravámenes cuyo importe y vencimiento son ciertos.

La CINIIF 21 clarifica que el suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen en los términos señalados por la legislación.

La aplicación de esta modificación no tiene impactos en los presentes estados financieros consolidados, ni en períodos anteriores.

Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36

El documento "Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36" requiere que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe, se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13 Medición del Valor Razonable en mayo de 2011.

La información que se requiere revelación es la siguiente:

- El nivel de la jerarquía del valor razonable dentro de la cual se clasifica en su totalidad la medición del valor razonable de la unidad generadora de efectivo, sin considerar si son observables los costos de disposición.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- Para las mediciones de valor razonable clasificadas dentro del nivel 2 y nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, una descripción de las técnicas de valoración utilizada, y de existir el hecho y las motivaciones de que un cambio en la técnica de valoración ha ocurrido.
- Para las mediciones de valor razonable clasificadas dentro del nivel 2 y nivel 3 de la jerarquía del valor razonable:
 - Cada suposición clave de la gerencia;
 - Las tasas de descuentos utilizadas en la medición actual y anterior (si el valor razonable se midió utilizando una técnica de valor presente).

La aplicación de esta modificación no tiene impactos en los presentes estados financieros consolidados, ni en períodos anteriores.

2) Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no adoptadas en forma anticipada

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

NIIF 9, Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- ***Clasificación de activos financieros:*** en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo, podrá clasificarlo en alguna de las siguientes categorías: (1) activos financieros a costo amortizado; (2) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y (3) activos financieros a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Asimismo, al inicio una entidad podría designar: (a) a cualquier activo financiero en la categoría "a valor razonable con cambios en resultados" (siempre que se cumplan ciertas condiciones); y (b) los cambios en el valor razonable de ciertos instrumentos de patrimonio como reconocidos "con cambios en el otro resultado integral" (siempre que se cumplan ciertas condiciones). Un cambio en el modelo de negocios de la entidad conllevará una evaluación de la necesidad de reclasificar a la partida (o grupo de partidas) afectada(s).

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- *Medición de activos financieros:* se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- *Medición de pasivos financieros:* para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- *Contabilidad de cobertura:* se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

NIIF 14, Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas

En enero de 2014, el IASB aprobó la NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas. Esta Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 14 describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos de acuerdo con esta Norma, porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes por bienes o servicios con tarifas reguladas.

El alcance de la NIIF 14 se limita a las entidades que adoptan por primera vez las NIIF, que reconocían los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus estados financieros de acuerdo con sus PCGA anteriores, tal como se los define en la NIIF 1 Adopción por Primera Vez (es decir, la base de contabilización que una entidad que adopta por primera vez las NIIF utilizaba inmediatamente antes de adoptar las NIIF). Una entidad que queda dentro del alcance de la NIIF 14 y que decide aplicarla en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF, continuará utilizándola en sus estados financieros posteriores.

La NIIF 14 permite que una entidad que adopta por primera vez las NIIF y se encuentra dentro de su alcance continúe contabilizando los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF, de acuerdo con sus PCGA anteriores a la adopción de las NIIF. Sin embargo, la NIIF 14 introduce cambios limitados en algunas prácticas contables según PCGA anteriores para saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas, que se relacionan principalmente con la presentación de dichas cuentas.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

En mayo de 2015 el IASB aprobó la NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11)

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11)".

Esta modificación proporciona guías sobre la contabilización de la contabilización de adquisiciones de operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio. En concreto se requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3 (Combinaciones de Negocios), aplique todos los principios sobre la contabilización de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras normas, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios.

Una entidad aplicará estas modificaciones de forma prospectiva a los periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose su aplicación anticipada.

Venta o Aportación de un Activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

El documento "Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)" fue aprobado por el IASB en septiembre de 2014. Estas modificaciones se aplicarán de forma prospectiva a la venta o aportación de activos que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Este documento modifica ciertos requerimientos en relación al tratamiento contable de la ganancia o pérdida que resulta de una transacción por pérdida de control en una entidad que no es un negocio de acuerdo con la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, a causa de transacciones con otras participadas que sean asociadas o negocios conjuntos que se midan de acuerdo con el método de la participación (incluyendo el tratamiento de la participación conservada en anteriores subsidiarias que pasan a ser asociadas o negocios conjunto). Además, incorpora enmiendas para situaciones similares al aplicar el método de la participación, vinculadas con transacciones ascendentes o descendentes entre una inversora y una asociada o negocio conjunto.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38)". Una entidad aplicará estas modificaciones de forma prospectiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Estas modificaciones establecen lo siguiente:

- Para un activo dentro del alcance de la NIC 16: se aclara que no resulta apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.
- Para un activo dentro del alcance de la NIC 38: se incorpora una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:
 - en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
 - cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)

En junio de 2014, el IASB aprobó el documento "Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)". Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Las modificaciones definen una planta productora e incluyen a las plantas productoras en el alcance de la NIC 16. Una planta productora se define como una planta viva que se utiliza en la producción o suministro de productos agrícolas, se espera que produzca durante más de un período y existe una probabilidad remota de que sea vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas. Anteriormente, las plantas productoras no estaban definidas y las relacionadas con la actividad agrícola se incluían en el alcance de la NIC 41.

Las plantas productoras se utilizan solo para desarrollar productos. Los únicos beneficios económicos futuros significativos procedentes de las plantas productoras surgen de la venta de los productos agrícolas que éstas generan.

Las plantas productoras cumplen la definición de propiedades, planta y equipo de la NIC 16 y su funcionamiento es similar al de la fabricación. Por consiguiente, las modificaciones requieren que las plantas productoras se contabilicen como propiedades, planta y equipo y se incluyan en el alcance de la NIC 16 en lugar de la NIC 41. El producto que se desarrolla en las plantas productoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27)

En agosto de 2014, el IASB aprobó el documento "El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27)". Una entidad aplicará esas modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada.

Esta modificación incorpora la posibilidad de que una entidad que prepara estados financieros consolidados, elija contabilizar en sus estados financieros separados las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas empleando el método de la participación (tal como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos), además de poder contabilizarlas al costo o de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, bases que ya se admitían.

Iniciativa sobre Información a Revelar (Enmienda a la NIC 1)

Este documento establece requerimientos clarificados para la presentación de partidas en el estado de situación financiera y en la sección del otro resultado integral, dentro del estado de resultados integrales. Además, enfatiza que al determinar una manera sistemática de organizar las notas una entidad considerará el efecto que ello tendrá sobre la comprensibilidad y comparabilidad de sus estados financieros. Se proporcionan ejemplos de orden sistemático por grupos de notas. Además aclara que al revelar las políticas contables significativas de la entidad, cada entidad considerará la naturaleza de sus operaciones y las políticas que los usuarios de sus

Dexicorp S.A. y subsidiarias

estados financieros esperarían que estén reveladas en este tipo de entidades.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. No se requieren informar lo requerido por los párrafos 28 – 30 de la NIC 8 en relación a estas modificaciones.

3) Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

En diciembre de 2013, el IASB aprobó dos documentos: “Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012” y “Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2011 – 2013”. Por su parte, en septiembre de 2014 el IASB aprobó el documento “Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014”.

El proceso de mejoras anuales a las NIIF proporciona un vehículo para realizar modificaciones a las NIIF que no son urgentes; pero que son necesarias. Cada modificación establecida afecta una NIIF en particular, otras (colateralmente), los fundamentos de conclusiones y guías relacionadas; e incluye la fecha de vigencia de la NIIF afectada.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones - Definición de “condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión”: Se separaron las definiciones de condición de rendimiento; condición de servicio. Se aplicará de forma prospectiva a los pagos basados en acciones con fecha de concesión a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarse este hecho.
- Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios: Se clarifica dentro de qué NIIF queda alcanzada una contraprestación contingente. Se aplicará de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada, y de hacerlo, debe revelarse este hecho.
- Modificación a la NIIF 8 Segmentos de Operación - Agregación de segmentos de operación - Conciliación del total de los activos de los segmentos: Se requieren revelaciones adicionales acerca de cómo se agregaron los segmentos; y se clarifica cuándo se debe presentar la conciliación de los activos totales de un segmento sobre el que se informa. Se aplicará a partir de los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, deberá revelarse este hecho.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo: Se ratifica el hecho de que al medir las cuentas comerciales (por cobrar o por pagar) por su valor razonable (reconocimiento inicial) la entidad podrá basarse en el importe nominal de "la factura" en la medida que el efecto no sea significativo (ya existía en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9).
- Modificación a la NIC16 Propiedades, Planta y Equipo y Modificación a la NIC 38 Activos Intangibles - Modelo de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada: Se elimina el criterio de "reexpresión proporcional" para contabilizar la revaluación de una partida de propiedades, planta y equipo (NIC 16) o de activo intangible (NIC 38) por el criterio de "importe congruente". La reexpresión de la depreciación surge por diferencia. Esta mejora se aplicará a todas las revaluaciones reconocidas en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 y en el período anterior inmediato (puede presentar una tercera columna, pero no es requerido). Si se prepara información comparativa no ajustada revelará este hecho. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, debe revelarse este hecho.
- Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia: Se clarifica el alcance de la información que debe revelarse cuando una entidad de gestión presta servicios de personal clave de gerencia a la entidad que informa. Esta mejora se aplicará a los estados financieros que correspondan a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, deberá revelarse este hecho.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011–2013

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIIF1 Adopción por Primera Vez - Significado de "NIIF vigentes": No se modifica el texto de la NIIF en sí, sino el de sus Fundamentos de las Conclusiones, agregándose el párrafo FC11A. En este agregado se clarifica que al adoptar por primera vez las NIIF, una entidad que decida usar una NIIF emitida por el IASB pero que aún no es de uso obligatorio a la fecha de los primeros estados financieros de acuerdo con las NIIF: (a) deberá emplearla para todos los períodos que cubran dichos estados financieros; (b) no deberá emplearla para todos los períodos que cubran dichos estados financieros si en la NIIF1 se proporciona una exención o una excepción que permita o requiera otra cosa.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- Modificación a la NIIF3 Combinaciones de Negocios - Excepciones al alcance para negocios conjuntos: En el párrafo 2(a) de la NIIF 3 se cambia la expresión "negocio conjunto" por "acuerdo conjunto", para dejar en claro que no quedan dentro del alcance de la NIIF 3 ninguna de las transacciones dentro del alcance de la NIIF 11. Esta modificación se aplicará a los estados financieros correspondientes a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, se deberá revelar este hecho.
- Modificación a la NIIF13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera): Se aclara, en relación a la "excepción de cartera, que: (a) esta aplica para otros contratos dentro del alcance de la NIC 39 y NIIF 9 distintos de activos financieros y pasivos financiero; y, (b) las referencias a "activos financieros" y "pasivos financieros" de los párrafos 48; 51; y 53 a 56 de la NIIF 13 deben aplicarse a todos los contratos dentro del alcance de la NIC 39 y de la NIIF 9, independientemente de si cumplen las definiciones de la NIC 32. Esta modificación se aplicará a los estados financieros correspondientes a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, se deberá revelar este hecho.
- Modificación a la NIC40 Propiedades de Inversión - Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como "propiedad de inversión" o "propiedad ocupada por el dueño": Se clarifica que los párrafos 7 a 14 de la NIC 40 se refieren a los juicios necesarios para establecer si la adquisición de una propiedad es la adquisición de una "propiedad de inversión" o una "propiedad ocupada por el dueño"; mientras que para diferenciar entre la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios, deberán seguirse las guías de la NIIF 3. Esta modificación se aplicará en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada, en cuyo caso se deberá revelar este hecho. Se aplicará de forma prospectiva a las adquisiciones de propiedades de inversión desde el comienzo del primer período para el cual se adopta esta modificación. Puede aplicarse para períodos anteriores si dispone de información para reexpresar todos los casos similares posteriores al más antiguo que se reexprese.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014

Incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas - Cambios en los métodos de disposición: Se aclara que si una entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) directamente de mantenido para la venta a mantenido para la distribución a los propietarios, o viceversa, el cambio en la clasificación se considera una continuación del plan de disposición original. Se clarifican las guías de cómo contabilizar este cambio.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Esta mejora se aplicará a cambios en un método de disposición que tengan lugar en períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

■ NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar

- Contratos de servicios de administración: Se aclara que cuando una entidad transfiere un activo financiero, y conserve el derecho de prestar servicios de administración de ese activo financiero a cambio de una comisión que se incluye (por ejemplo, en un contrato de servicios de administración) la entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de los párrafos 42C y B30 para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.

El IASB decidió requerir la aplicación de la modificación solo a los períodos anuales que comiencen a partir del comienzo del período anual para el cual se aplique la modificación por primera vez.

- Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados: El IASB decidió modificar el párrafo 44R de la NIIF 7 con las "Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014" para aclarar que la información a revelar adicional requerida por las modificaciones a la NIIF 7 sobre compensaciones no lo es de forma específica para todos los períodos intermedios. Sin embargo, al considerar esta modificación, el IASB destacó que se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados elaborados de acuerdo con la NIC 34 cuando se exige su incorporación de acuerdo con los requerimientos generales de esa NIIF. La NIC 34 requiere revelar información en los estados financieros intermedios condensados cuando su omisión haría engañosos a los estados financieros intermedios condensados.

- NIC 19 Beneficios a los Empleados - Tasa de descuento: emisión en un mercado regional: Se aclara que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Con monedas donde para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Una entidad aplicará esa modificación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- NIC 34 Información Financiera Intermedia - Información a revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia": Se aclara que, además de revelar los sucesos y transacciones significativos de acuerdo con los párrafos 15 a 15C, una entidad incluirá la siguiente información en las notas a los estados financieros intermedios o en alguna otra parte de la información financiera intermedia. La información a revelar siguiente se proporcionará bien sea en los estados financieros intermedios o incorporada mediante una referencia cruzada de los estados financieros intermedios con algún otro estado (tal como comentarios de la gerencia o informe de riesgos) que esté disponible para los usuarios de los estados financieros en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios. Si los usuarios de los estados financieros no tienen acceso a la información incorporada por referencias cruzadas en las mismas condiciones y al mismo tiempo, la información financiera intermedia está incompleta. Esta información debe ser normalmente ofrecida desde el comienzo del año contable. Una entidad aplicará esa modificación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Adicionalmente, existe una nueva norma emitida que todavía no se encuentra vigente y que no ha sido traducida al español, considerando que la aplicación en el Ecuador es de las normas vigentes y traducidas al español por el International Accounting Standard Board (IASB). Un resumen de la misma es como sigue:

Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)

Clarifica que al aplicar la exención voluntaria de no presentar estados financieros consolidados a una controladora intermedia, uno de los requisitos que debe cumplirse es que su última controladora o una controladora intermedia debe preparar estados financieros que estén disponibles para el público de acuerdo con las NIIF, en los cuales la subsidiaria intermedia esté consolidada o sea medida a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 10. Además, se clarifica el tratamiento contable de las entidades de inversión que consolidan subsidiarias que le proporcionan servicios relacionados con sus actividades de inversión.

Una entidad aplicará esa modificación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La gerencia se encuentra evaluando las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones no efectivas aún a fin de determinar su relevancia para la Compañía.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

b) Base de consolidación

l) Subsidiarias y participaciones no controlantes

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales Dexicorp tiene el control. Dexicorp controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan totalmente desde la fecha en la que el control es ejercido por la Compañía y se dejan de consolidar desde la fecha que el control cesa.

Se han eliminado las operaciones, saldos y ganancias (pérdidas), materiales en la consolidación, no trascendidas a terceros y originadas en transacciones entre las sociedades subsidiarias de Dexicorp.

La participación no controladora se presenta en el patrimonio de los accionistas y en el estado consolidado del resultado integral, en el rubro de "participación no controladora" y "ganancia (pérdida) atribuible a las participaciones no controladoras", respectivamente.

Los estados financieros consolidados incluyen todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de Dexicorp S.A. y subsidiarias después de eliminar los saldos y transacciones intercompañías.

Un detalle de las subsidiarias incluidas en la consolidación en las cuales la Compañía mantiene una directa o indirectamente una participación de control es el siguiente:

- **Casscarsone Cía. Ltda.** poseída directamente en un 33,34% (99,87% en el 2013). En el mes de marzo de 2014 Dexicorp cedió a valor nominal a Masville Trading Corp. (entidad que también forma parte del Grupo KFC) el 66,66% de su participación accionaria en Casscarsone Cía. Ltda., Al 31 de diciembre de 2014, por esta operación se mantiene una cuenta por cobrar a dicha compañía por US\$ 5.333.332 (véase nota 26).
- **Mainguar S.A.** poseída directamente en un 50%.
- **Royalstate S.A.** poseída directamente en un 50%.
- **Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.** poseída directamente en un 1%, a su vez esta compañía está poseída en un 99% por Casscarsone Cía Ltda..

La Administración de Dexicorp mediante representación escrita ha manifestado poseer control sobre las inversiones con una participación entre el 33% y 50%. Adicionalmente, los siguientes factores y circunstancias evidencian que Dexicorp posee control sobre dichas entidades, conforme a lo definido en la NIIF 10, "Consolidación":

- Tanto Dexicorp como sus subsidiarias se encuentran bajo control indirecto de accionistas comunes del Grupo KFC;

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- Los miembros del Directorio de las subsidiarias son también miembros del Directorio de Dexicorp;
- La administración de Dexicorp tiene la capacidad de afectar los rendimientos de las subsidiarias, a través de su poder sobre las decisiones financieras y operativas de las entidades.

c) Bases de medición

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por las propiedades de inversión registradas a su valor razonable, basado en la valuación efectuada por un perito independiente debidamente calificado, considerando el costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez.

d) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del Grupo.

e) Uso de estimaciones y los juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como activos fijos y propiedades de inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y,
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil de los activos fijos y propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Impuestos diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

f) **Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. Dexicorp S.A., es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

g) Activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambio en el estado de resultados: comprende principalmente al efectivo en caja y bancos.
- Préstamos y otros deudores: comprende créditos por ventas y otros créditos.
- Otros pasivos financieros: comprende obligaciones por valores emitidos, obligaciones bancarias, deudas comerciales y otras deudas.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación.

i) Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos está compuesto por las disponibilidades de efectivo en caja y depósitos monetarios en cuentas bancarias. Los activos registrados en efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Las cuentas comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones por valores emitidos y con entidades bancarias, cuentas por pagar - proveedores y otras cuentas por pagar.

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de las obligaciones por valores emitidos y con entidades bancarias se revelan en las notas 3 (m) y 3 (n).

Deterioro de activos financieros

La Compañía estima su provisión para deterioro de los activos financieros individuales no significativos de manera colectiva, evaluando la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar - comerciales. La Compañía ha determinado, sobre la base de experiencia histórica, que los deudores comerciales vencidos con una antigüedad mayor a 120 días desde la fecha de facturación no son recuperables y son sujetas a provisión. La provisión se registra con cargo a los resultados del ejercicio en el cual la Gerencia determina la necesidad de constituirla.

Asimismo, para aquellas cuentas significativas individuales, la Compañía realiza evaluaciones específicas para determinar si existe evidencia objetiva de la pérdida en el valor de las cuentas por cobrar.

En opinión de la Gerencia, los procedimientos antes indicados permiten estimar razonablemente la provisión para deterioro de las cuentas por cobrar dudosas, considerando las características de los clientes y los criterios establecidos en la NIC 39.

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

h) Activos corrientes mantenidos para la venta

Los activos corrientes (o grupos de activos a ser dados de baja) se clasifican para ser mantenidos para la venta cuando su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta que se considera altamente probable. Estos activos se muestran al menor valor que resulta de comparar su saldo en libros y su valor razonable menos los costos requeridos para realizar su venta, si se recuperarán principalmente a través de una transacción de venta en lugar de su uso continuo.

i) Activos fijos

Los activos fijos representan bienes que se usan para generar beneficios económicos futuros y que se espera tengan una vida útil mayor a un período y el costo se pueda determinar en forma fiable.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Los activos fijos se mide inicialmente por su costo histórico. El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

ii) Medición posterior

Posterior al reconocimiento inicial los elementos de activos fijos se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual los activos se registran al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de valor identificadas.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los activos fijos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte del activo fijo; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

La utilidad o pérdida resultante de la venta y/o baja de los activos fijos se determina por la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del periodo.

i) Depreciación de activos fijos

La depreciación de los activos fijos es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo del activo. La depreciación se registra con cargo a los resultados del periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada clase de activo fijo:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Porcentajes</u>
Maquinaria y equipos	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33,33%
Vehículos	20%

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada periodo, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

j) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y beneficios económicos por el arrendamiento operativo de los bienes.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico, modificado por aquellos bienes que se encuentran contabilizados al valor razonable como costo atribuido por aplicación de las NIIF por primera vez. El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la adquisición del activo.

Los costos de préstamos que son atribuibles a la adquisición o construcción de las instalaciones para arrendamiento son capitalizados como parte del costo de estos activos, de acuerdo a la NIC 23 (R) "Costos de préstamos". Los activos para los cuales los costos de préstamos son capitalizados son aquellos que requieren de un tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

ii) Medición posterior

Posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se contabilizan utilizando el método del costo.

k) Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de las propiedades de inversión (edificios) se calcula por el método de línea recta a razón de una tasa del 5% anual, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del período.

l) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Compañía clasifica a un activo como no corriente mantenido para la venta, cuando su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se reconocen al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos estimados de disposición del activo.

m) Obligaciones por valores emitidos y con instituciones financieras

Las obligaciones por valores emitidos y con instituciones financieras representan préstamos bancarios y obligaciones con inversionistas. Se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posterior al reconocimiento inicial, las obligaciones por valores emitidos y con instituciones financieras se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los intereses devengados que corresponden a las obligaciones por valores emitidos y con instituciones financieras utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro de gastos financieros.

n) Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

o) Impuesto a la Renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas, respectivamente.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente constituye el impuesto que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del período de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

p) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

q) Ingresos por arrendamiento operativo

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar en el servicio prestado.

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles se reconocen en el estado de resultados sobre una base lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como operativos en virtud de que la Compañía conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad.

r) Gastos

Los gastos se imputan a resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

s) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de Efectivo: son las entradas y salidas de efectivo o de otros medios líquidos equivalentes, entendiendo por estos últimos aquellos instrumentos financieros con un vencimiento inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

t) **Clasificación de saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o,
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

u) Utilidad por acción básica

La utilidad por acción básica se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible de la Compañía y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma y en circulación durante el período. El promedio ponderado de acciones en el 2014 fue de 4.000.000.

La Compañía no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas financieras con bancos e inversionistas y cuentas por pagar proveedores y otros acreedores. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como, cuentas por cobrar deudores por venta, otras cuentas por cobrar y efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia corporativa procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra al Grupo estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros están identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

a) Riesgos financieros

i) Riesgo de mercado

La Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo, los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a sus relacionadas y terceros.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés, produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos de efectivo y/o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

- Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía estaba sustentada en años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero. A partir del año 2013 presenta una disminución, debido principalmente a una reestructuración de deuda a través de la emisión de papel comercial y de obligaciones, con tasas controladas y plazos estructurados. Adicionalmente, la tasa de interés promedio de endeudamiento generada por obligaciones con el sector financiero se encontró durante el año 2014 en el 4,56%, 6,08% y 8,25% (4,56% y 6,08% anual promedio en el 2013). Las cuales tienen plazos hasta abril del 2015 y octubre del 2019 y permiten mitigar cualquier riesgo de tasas que pudiera existir de obtener dicho endeudamiento en el mercado financiero normal y evita la concentración de riesgo.

- Riesgo de tipos de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía opera en el mercado ecuatoriano y, por tanto, no está expuesto a este riesgo por operaciones con monedas extranjeras, debido a que la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador es el dólar estadounidense y todas las transacciones locales y del exterior se realizan en dicha moneda.

ii) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que conlleve una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo crediticio proveniente de sus actividades operativas principalmente por lo siguiente.

- Cuentas por cobrar – comerciales

El riesgo de incobrabilidad a clientes comerciales de la Compañía es bajo, toda vez que gran parte de las ventas de servicio son de contado y la parte de ventas a crédito no van más allá de los 30 días plazo y del historial de recuperación, la Administración estima que el riesgo de crédito es mínimo.

- Cuentas por cobrar - compañías relacionadas

Representan un importante monto dentro de los saldos de estado de situación financiera. El saldo pendiente corresponde a préstamos otorgados (véase nota 25).

Dexicorp S.A. y subsidiarias

El riesgo de crédito también se origina por el efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, el cual es controlado por la Administración en base a las políticas internas debidamente estructuradas por la gerencia corporativa. Para los bancos y las instituciones financieras, sólo se aceptan partes clasificadas, de acuerdo con valoraciones independientes, como un rango mínimo de "AAA".

iii) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía, históricamente genera flujos de fondos positivos, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones financieras de la Compañía vigentes al 31 de diciembre de 2014:

<u>Tipo de endeudamiento</u>	<u>Año de vencimiento</u>			<u>Total</u>
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017-2021</u>	
Obligaciones instituciones financieras:				
Bancos Bolivariano e Internacional	6.031.833	3.346.151	15.858.781	25.236.765
JP Morgan		18.817.654		18.817.654
Intereses por pagar	27.250			27.250
	6.059.083	22.163.805	15.858.781	44.081.669
Obligaciones por valores emitidos:				
Papel comercial	7.148.987			7.148.987
Emisión de obligaciones	1.122.720		4.388.108	5.510.828
Intereses por pagar	315.023			315.023
	8.586.730		4.388.108	12.974.838
Total	14.645.813	22.163.805	20.246.889	57.056.507

iv) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar acabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

b) Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo:

Al 31 de diciembre de 2014	Activos financieros al valor razonable con cambio en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en caja y bancos	489.416		489.416
Documentos y cuentas por cobrar		11.706.922	11.706.922
Total	380.431	11.250.985	11.631.416
	Otros pasivos financieros	Total	
Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones con instituciones financieras	44.081.669	44.081.669	
Obligaciones por valores emitidos	12.974.838	12.974.838	
Cuentas y documentos por pagar	2.904.144	2.904.144	
Total	59.960.651	59.960.651	

c) Valor razonable por jerarquía

La NIIF 13 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de situación financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

Nivel 1: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante cuotas de mercado (sin ajustes) en mercados activos y considerando los mismos activos y pasivos valorizados.

Nivel 2: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante datos de cotizaciones de mercado, no incluidos en Nivel 1, que sean observable para los activos y pasivos valorizados, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivado de los precios).

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Nivel 3: corresponde a metodologías de medición a valor justo mediante técnicas de valorización, que incluyen datos sobre los activos y pasivos valorizados, que no sustenten en datos de mercados observables.

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Valor razonable por jerarquía</u>			<u>Total</u>
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:				
Efectivo en caja y bancos	489.416			489.416
Total	489.416			489.416

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se basa en precios de referencia a la fecha de reporte. Un mercado es considerado activo si los precios de referencia están listos y disponibles regularmente de una bolsa de valores, distribuidor, agente, grupo industrial, servicio de precios o agencias de regulación y esos precios representan transacciones reales, ocurrientes en forma regular y en condiciones de igualdad. El precio de referencia en el mercado utilizado para los activos financieros mantenidos por la Compañía es el precio corriente de oferta. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1 y comprenden principalmente el efectivo en caja y bancos.

d) Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

Los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar proveedores corresponden a los mismos valores reflejados contablemente en los estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de término normal de crédito.

Las deudas bancarias y las obligaciones por valores emitidos comprenden principalmente deuda a tasa de interés fija con una porción a corto plazo donde los intereses ya han sido fijados. Son clasificadas bajo por valores emitidos y obligaciones con instituciones financieras y medidos a su valor contable.

La Compañía estima que el valor razonable de sus principales pasivos financieros es aproximadamente el 100% de su valor contable incluyendo intereses devengados en el 2014.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

e) Definición de cobertura

La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados con la definición de cobertura.

5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo del efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

Efectivo	1.368
Depósitos en instituciones financieras:	
Bancos Locales	485.340
Bancos del exterior	2.708
	<u>488.048</u>
Total	<u>489.416</u>

6. Documentos y cuentas por cobrar

El saldo de los documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Comerciales:	
Clientes (1)	635.210
Compañías relacionadas (nota 25)	155.055
Provisión para cuentas incobrables (2)	-
	<u>790.265</u>
Otras cuentas por cobrar:	
Compañías relacionadas (nota 25)	8.226.591
Otras cuentas por cobrar (3)	1.662.881
Préstamo Gran Comercio Cía. Ltda.	64.472
Anticipos para compra de propiedades (4)	683.054
Dividendos por cobrar (5)	93.570
Gastos pagados por anticipado	47.432
Anticipos a proveedores	138.657
	<u>10.916.657</u>
Total	<u>11.706.922</u>

(1) Las cuentas por cobrar - comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas, con un plazo de 30 días y no devengan intereses. A continuación se presenta un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar - comerciales (sin incluir la provisión para cuentas incobrables) al 31 de diciembre de 2014:

Cartera por vencer	379.701
Cartera vencida entre 1 y 360 días	168.666
Cartera vencida mayor a 1 año	86.843
Total	<u>635.210</u>

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- (2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 se muestra a continuación:

Saldo al inicio del año	17.680
Baja de cartera	(17.680)
Total	-

- (3) Las otras cuentas por cobrar representan principalmente préstamos otorgados a Gabriela Proaño por US\$ 127,328, por un convenio de pago que se mantiene con el Sr. Esteban Molina por US\$ 1.485.581. Estos préstamos no devengan intereses y que se estima recuperar en el corto plazo.
- (4) Son pagos efectuados para la compra de propiedades.

Fecha	Proveedor	Descripción	<u>2014</u>
24/10/2012	Inmobiliaria Inmopastizales	Compra de 4 Terrenos	150.000
08/01/2014	Comerpoint negocios S.A.	Propiedad Comerpoint	150.000
24/01/2014	Comerpoint negocios S.A.	Propiedad Comerpoint	100.000
16/02/2014	Urnosa S.A.	Compra de Terreno	283.054
Total			683.054

- (5) Representan dividendos declarados por Embutser SCC por US\$ 38.556 y Royal State S.A. por US\$ 55.014.

7. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2014, los inventarios representan insumos por US\$ 130.712 que fueron vendidos en enero de 2015.

8. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2014, un detalle de los activos no corrientes mantenidos para la venta es el siguiente:

<u>Propiedad</u>	<u>Comprador</u>	<u>2014</u>
Garzota	Menestras del Negro	130.000
Terreno Paúl Rivet y Whymper (nota 11)		586.440
Total		716.440

9. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2014, el detalle de activos por impuestos corrientes es el siguiente:

	<u>2014</u>
Crédito tributario IVA en compras	2.350.196
Total	2.350.196

Dexicorp S.A. y subsidiarias

El saldo de activos por impuestos corrientes incluye una poción no corriente por US\$ 2.289.546.

10. Activos fijos, neto

El movimiento y detalle de los activos fijos, neto al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Descripción	Saldos al 31/12/13	Adiciones	Reclasificación	Gasto por depreciación del año	Saldos al 31/12/14
Instalaciones			110.000		110.000
Edificios					-
Maquinaria y Equipo	8.007				8.007
Equipos de computación	982				982
Vehículos	131.920	14.161			146.081
Construcciones en curso:					-
Construcciones en curso	110.000	543.915	(110.000)		543.915
Total costo	250.909	558.076			808.985
Depreciación acumulada	(118.875)			(26.591)	(145.466)
Total	132.034	558.076		(26.591)	663.519

11. Propiedades de inversión

Un detalle y movimiento de las propiedades de inversión al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Descripción	Saldos al 31/12/13	Adiciones	Ajuste	Reclasificación (nota 8)	Gasto por depreciación del año	Saldos al 31/12/14
No depreciables						
Terrenos	14.687.864	20.671.584	1.821.405	(586.440)	-	36.594.413
Depreciables						
Construcciones en curso	9.519.705	13.340.763	-	(22.316.553)	-	543.915
Propiedades Instalaciones	-	-	-	22.316.553	-	22.316.553
Edificios	21.436.992	234.500	(3.634.378)	-	-	18.037.114
Total costo	45.644.561	34.246.847	(1.812.973)	(586.440)	-	77.491.995
Depreciación acumulada	(6.476.394)	-	2.908.856	-	(1.365.281)	(4.932.819)
Total	39.168.167	34.246.847	1.095.883	(586.440)	(1.365.281)	72.559.176

En el año 2014 las adiciones de las instalaciones incluye: a) intereses financieros por US\$ 1.320.708; y, b) provisión por Impuesto a la Salida de Divisas por US\$ 674.250.

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión, la administración estima que no se ha evidenciado indicios de deterioro significativos. La Compañía mantiene prendas sobre las propiedades de inversión que garantizan las obligaciones por valores emitidos y con instituciones financieras.

A continuación se presenta una comparación con el valor razonable de las propiedades de inversión (edificios) al 31 de diciembre de 2014.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

	2014		
	Nombre	Saldo en libros	Valor Avalúo
Edificio Plaza San Jorge (4)		6.066.349	9.273.613
Bodegas Plaza San Jorge II		2.793.292	3.377.005
Edificio El Arenal Tumbaco		507.208	1.538.011
Edificio Local 9 De Octubre (1)		545.715	767.256
Edificio Sector Cumbayá		29.413	
Edificio Solar No. 32 Mzn 1 Kennedy,		344.603	501.462
Edificio Nuuu Y Shyris (2)		238.010	364.676
Edificio Local NNUU		93.707	520.892
Edificio Av. NNUUE7-51		97.867	828.173
Edificio Local Esther Murray		223.856	325.182
Edificio Sector Carapungo		198.286	278.400
Edificio Solar 2ª		112.970	180.230
Edificio Local 101 CCI		56.845	88.841
Edificio Bodegon Artesano (3)		149.885	221.600
Edificio Local 21 El Recreo		127.382	185.277
Edificio Local 23 El Recreo		128.098	179.732
Edificio Portete Iii		82.726	129.301
Casa Cumbaya		36.528	46.358
Edificio Portete Iv		133.069	71.009
Edificio Parroquia Febres Cordero		40.631	63.499
Edificio Solar No. 31		12.620	17.130
Terreno Plaza San Jorge I (5)		6.195.740	7.696.093
Terreno Nuuu Y Shirys		1.088.548	1.250.896
Terreno Bodegas Plaza San Jorg		863.750	1.287.375
Terreno Arenal Tumbaco (6)		726.079	1.157.672
Terreno Local 9 De Octubre (1)		704.854	678.453
Terreno Calderon Panam. Norte		630.000	671.804
Tumbaco Lote 9 Av. Interoceani		412.500	794.052
Terreno Casa Cumbaya		360.000	402.223
Terreno Sector Cumbaya		340.263	
Terreno Av. NNUU E7-51		339.215	424.693
Terreno Bodegon Artesano		337.782	531.454
Terreno Local Nnuu		311.091	155.878
Terreno Solar 2a		143.491	171.692
Edificio Local 101 CCI		106.551	88.841
Terreno Portete Iii		101.429	114.692
Terreno Portete Iv		87.976	29.202
Terreno Kennedy Iii Solar 32		87.497	50.668
Terreno Solar No. 31		68.867	75.161
Terreno Solar No. 3		68.867	75.161
Pastocalle Latacunga		47.000	
Terreno Local Esther Murray		39.262	42.815
Terreno Local 23 El Recreo		28.516	31.107
Terreno Local 21 El Recreo		28.372	30.950
Terreno Sector Carapungo		23.102	25.192
Terreno Parroquia Febres Cordero			634.617
Total		25.159.832	33.844.311

Los principales cambios de valor en los bienes inmuebles es generado por el incremento de la plusvalía.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

(1) Edificio local 9 de Octubre

La Avenida 9 de Octubre se constituye en el eje vial de mayor importancia dentro del esquema comercial y administrativo de la ciudad de Guayaquil. En el Sitio se puede advertir la elevada consolidación constructiva del sector, existiendo escasa disponibilidad de terrenos a la venta o solares no edificados, lo cual ha elevado la plusvalía en los últimos años.

(2) Edificio Naciones Unidas y Sphyris

El Municipio construyó el boulevard en el frente de la propiedad, dándole un nuevo ambiente decorativo y peatonal; es un sector comercial muy importante de la ciudad que ahora tiene características urbanas especiales, Rodeado también de Centros Comerciales: Quicentro, CCI, El Caracol; los bancos: Bolivariano y Pacifico, entre otros comercios importantes; en el sector no existen propiedades en venta, la demanda es alta.

(3) El Bodegón del Artesano

Está ubicado en la urbanización Santa Lucia la cual tiene alta plusvalía al ser un sector residencial tipo clase media alta ubicado en el Nor-orienté de la ciudad, se observa que existen algunas casas y conjuntos habitacionales nuevos; existe facilidad de transporte público por las avenidas Eloy Alfaro y 6 de Diciembre.

(4) Plaza San Jorge

Está ubicado estratégicamente cerca de la Panamericana Norte, existe facilidad de acceso a las bodegas sin restricción de tránsito para vehículos pesados; al ser una vía de acceso al nuevo aeropuerto de Quito genera una alta plusvalía .

(5) Plaza San Jorge

Está ubicado estratégicamente cerca de la Panamericana Norte, existe facilidad de acceso a las bodegas sin restricción de tránsito para vehículos pesados; al ser una vía de acceso al nuevo aeropuerto de Quito genera una alta plusvalía .

(6) Terreno "El Arenal" en Tumbaco

El Sector en el que se encuentra esta propiedad, ha tenido un gran desarrollo en los últimos años, como parque industrial, además de un fácil acceso tanto de vehículos livianos como pesados, lo cual ha generado un incremento de su plusvalía.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de instalaciones representa: a) bodegas en un área de construcción de 96.232 metros cuadrados que se encuentran arrendadas; y, b) 6.000 metros cuadrados en proceso de construcción. Dichas instalaciones están construidas sobre un terreno de 234.086 metros cuadrados que se encuentra ubicado en la Parroquia de Tababela, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

12. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de las obligaciones financieras se detalla a continuación:

	Entidad	Tasa de interés	Vencimiento	Capital
Instituciones financieras:				
	Banco Bolivariano (1)	8,50%	07-oct-15	833.333
	Banco Bolivariano (1)	8,15%	28-ago-15	666.667
	Banco Bolivariano (1)	8,42%	21-dic-14	1.000.000
	Jp Morgan (4)	7,36%	25-jun-16	3.500.000
	Banco Bolivariano (2)	8,50%	15-sep-18	10.144.441
	Banco Internacional (3)	8,60%	28-ago-21	12.541.655
	Jp Morgan (4)	7,20%	31-may-16	13.485.000
	Jp Morgan (4)	7,23%	31-jul-16	1.700.000
	Intereses acumulados por pagar			210.573
	Total obligaciones con instituciones financieras			44.081.669
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo				(6.059.082)
	Total obligaciones con instituciones financieras a largo plazo			38.022.587

- (1) Obligación garantizada mediante hipoteca abierta sobre el inmueble Plaza San Jorge II.
- (2) Obligación garantizada con el terreno donde se construyeron las instalaciones.
- (3) Casscarstone Cía. Ltda. Suscribió en julio de 2014 un Fideicomiso Mercantil de Garantía a favor del Banco Internacional S.A. que incluye los cobros que realice la Compañía a sus arrendatarios por los contratos de arriendo de bodegas y galpones ubicado en la parroquia Yaruquí, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.
- (4) Préstamo garantizado mediante un acuerdo directo entre los accionistas y el Banco JP Morgan.

Al 31 de diciembre de 2014, un detalle de los vencimientos a largo plazo de las obligaciones financieras es el siguiente:

<u>Año</u>	<u>Valor</u>
2016	22.163.805
2017	3.620.759
2018	6.350.919
2019	2.230.713
2020	2.251.258
2021	1.405.133
Total	<u>38.022.587</u>

Dexicorp S.A. y subsidiarias

13. Obligaciones por valores emitidos

Al 31 de diciembre de 2014, el detalle de las obligaciones por valores emitidos es como sigue:

Papel comercial:

El 2 de abril de 2013, se inscribió en el Registro de Mercado de Valores la emisión de "Papel Comercial Cero Cupón" por un monto de hasta US\$ 7.500.000 y que se encuentran amparadas con "Garantía General". Fue reprogramado en el 2014 y tiene un plazo de hasta 365 días. El descuento en la negociación de estas emisiones es equivalente a los vigentes en el mercado bancario y pactado entre las partes. 7.148.987

Emisión de obligaciones:

El 20 de mayo de 2014 se constituyó la emisión de obligaciones por un monto total de US\$ 6.000.000 con series A y B (US\$ 3.000.000 para cada serie) y de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, que se encuentran amparadas con "Garantía General". El programa planificado de la emisión de Obligaciones es de 1800 días para la Serie A y 1440 días para la Serie B. El descuento en la negociación de estas emisiones es equivalente a los vigentes en el mercado bancario y pactado entre las partes. 5.510.828

Interés por pagar	315.023
	<u>12.974.838</u>
Menos: porción a largo plazo	(4.388.108)
Total porción corriente	<u>8.586.730</u>

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

<u>Año</u>	<u>2014</u>
2018	2.165.420
2019	2.222.688
Total	<u>4.388.108</u>

14. Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

Cuentas por pagar- proveedores:	
Proveedores locales	756.525
Proveedores del exterior	46.800
Compañías relacionadas (nota 25)	349.996
	<u>1.153.321</u>
Otras cuentas por pagar:	
Compañías relacionadas (nota 25)	164.726
Anticipo para venta propiedades (1)	362.500
Dividendos por pagar (2)	465.167
Garantías recibidas	292.879
Otras cuentas por pagar	820.690
	<u>2.105.962</u>
Total	<u>3.259.283</u>

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- (1) Representa anticipos recibidos por la venta de propiedades ubicados en el Sector la Garzota por US\$ 160.000 y por el anticipo recibido de Royalgames en el año 2013 para la venta del inmueble denominado Quis Quis por US\$ 202.500. Es opinión de la administración que estos anticipos se liquidarán en el 2015.
- (2) Representa dividendos por pagar a sus accionistas, los cuales se cancelarán de acuerdo a la disponibilidad de flujos de la Compañía.

15. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2014, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Impuesto al valor agregado IVA	36.137
Retenciones de IVA	13.851
Retenciones en la fuente	12.044
Impuesto a la renta por pagar (nota 18)	122.456
Total	184.488

16. Cuentas y documentos por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de las cuentas y documentos por pagar a largo plazo son como sigue:

Préstamos accionistas (nota 25)	1.040.476
Garantías recibidas por arrendamientos (1)	470.855
Total	1.511.331

- (1) Corresponde a los valores que la Compañía percibe de sus arrendatarios por concepto de garantías y son establecidos en el contrato de arrendamiento de los bienes inmuebles, con el fin de cubrir el riesgo dentro de su período de vigencia.

17. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de otros pasivos no corrientes representa anticipos recibidos para la venta de propiedades, los cuales según opinión de la gerencia se formalizarán en un mediano plazo y cuyo detalle es como sigue:

<u>Inmueble</u>	<u>Comprador</u>	<u>2014</u>
Inmueble Francisco de Orellana	Menestras del Negro	990.000
Ciudad Comercial El Recreo Local 21	Inmopevimal S.A.	165.480
Ciudad Comercial El Recreo Local 23	Inmopevimal S.A.	166.410
Total		1.321.890

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía recibió un anticipo por la compra del Inmueble Plaza San Jorge por US\$ 4.000.000, el cual se reintegró a Hidroabánico S.A. en el año 2014, por el desistimiento de las partes del respectivo contrato de compra y venta del inmueble.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

18. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio. Un detalle de la conciliación tributaria por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Utilidad antes de impuestos	2.119.936
Menos: Ingresos exentos	(15.743)
Más: Gastos no deducibles	162.998
Base gravable de impuesto a la renta	2.267.191
Impuesto a la renta causado	498.782
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	203.328
Gasto impuesto a la renta corriente: mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado	498.782

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución del anticipo.

Al 31 de diciembre de 2014, gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las partidas conciliatorias que se detallan a continuación:

	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	22,00%	466.386
Menos: Ingresos Exentos	(0,17%)	(3.464)
Más: gastos no deducibles	2,17%	35.860
Tasa impositiva efectiva	24,00%	498.782

b) Dividendos

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que se distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

c) Pasivo por impuesto a la renta corriente

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Saldos al inicio del año	86.384
Provisión del año	498.782
Pagos efectuados	(140.275)
Retenciones en la fuente	(322.435)
Saldos al final del año (nota 15)	122.456

d) Impuestos diferidos

El detalle y movimiento del pasivo por impuestos diferidos al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Saldos al inicio del año	Reversión impuesto diferido edificios	Ajuste en resultados acumulados	Saldos al final del año
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>				
Propiedades de inversión	159.896	(159.896)	2.143.702	2.143.702
Total	159.896	(159.896)	2.143.702	2.143.702

La Compañía, en el 2014 efectuó un recálculo del reconocimiento de las propiedades de inversión por efecto de la adopción de las NIIF por primera vez, cuyo efecto fue incrementar las propiedades de inversión en US\$ 1.095.883, el pasivo por impuestos diferidos en US\$ 1.983.806 y los resultados acumulados en US\$ 1.003.415, respectivamente.

e) Situación fiscal

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2011 al 2014.

f) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013 se publicó la Resolución No NAC-DGERCGC13-00011 emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI) mediante la cual establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo considerando el monto de las transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas estima que no se encuentra sujeta al Régimen de Precios de Transferencia.

g) Reformas tributarias - Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Mediante Registros Oficiales Nos. 405 publicado el 29 de diciembre 2014 y 407 publicado el 31 de diciembre de 2014, el Servicio de Rentas Internas introdujo modificaciones a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2015, y que incluyen entre otros los siguientes aspectos:

- Considerar como ingreso gravado la venta de acciones y participaciones.
- Incremento de retenciones en la fuente sobre pagos de no residentes en el Ecuador (antes pagos al exterior)
- Se exonera el plazo del pago del impuesto a la renta a 10 años para inversiones nuevas y productivos en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la Ley
- Considera como no deducible la depreciación de los activos revaluados y las pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares a partes relacionadas.
- Limita y condiciona la deducibilidad de gastos de publicidad.
- Limita la deducibilidad de regalías, servicios técnicos, de consultoría, etc.
- Se elimina de los rubros de activo y patrimonio el saldo de los bienes revaluados para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se permite el reconocimiento de ciertos activos por impuestos diferidos.
- Se incrementa beneficios de deducción para el cálculo del impuesto a la renta por sueldos por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Se agrega como beneficio la deducción del 100% adicional por 5 años para las micro y pequeñas empresas sobre algunos rubros.
- Se establece incentivos de estabilidad tributaria en contratos de inversión.
- Se reforma las exenciones respecto de las retenciones en la fuente en pagos al exterior a compañías de seguros.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

- Se incrementa la tasa nominal de impuesto a la renta para sociedades hasta el 25% bajo ciertas circunstancias.
- Se establece retención en la fuente de impuesto a la renta en caso de que cualquier sociedad conceda a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales.
- Incrementa hasta el 13% el porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de dividendos a personas naturales.

19. Patrimonio de los accionistas

Capital social

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.13.005546 del 9 de septiembre de 2013, aprobó el aumento del capital social de US\$ 20.000 a US\$ 4.000.000, mediante la reinversión de las utilidades de años anteriores.

La composición del capital social de Dexicorp al 31 de diciembre de 2014 está representado por acciones ordinarias, pagadas y en circulación y cuyo detalle es el siguiente:

Accionista	Capital anterior	Aumento por utilidades (años anteriores)	Capital resultante después del aumento	Número de acciones después del aumento	Porcentaje después del aumento
Indian Investigaciones y Consultoría S.A.	19.800	3.940.200	3.960.000	3.960.000	99%
Juan Carlos Serrano Valdivieso	200	39.800	40.000	40.000	1%
TOTAL	20.000	3.980.000	4.000.000	4.000.000	100%

Restricciones a las utilidades

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución en reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de las NIIF por primera vez. El saldo acreedor no podrá ser distribuido a la casa matriz, pero puede ser utilizado para aumentar el capital asignado, previa absorción de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros y la estrategia de la Compañía.

20. Ingresos ordinarios

Un detalle de los ingresos de actividades ordinarias por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Ingresos ordinarios:	
Arrendos	6.208.998
Servicios	665.260
Total	6.874.258

21. Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración y ventas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Otros	1.550.564
Depreciaciones y amortizaciones	923.948
Honorarios	531.686
Amortizaciones	322.437
Mantenimiento	148.601
Arrendos	81.311
Reembolsos	58.937
Impuestos y Contribuciones	29.077
Servicios básicos	16.218
Total	3.662.779

Dexicorp S.A. y subsidiarias

22. Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Ingresos por reembolsos	58.938
Otros ingresos	51.144
Total	110.082

23. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Intereses préstamos del exterior	384.435
Intereses préstamos nacionales	789.963
Total	1.174.398

24. Otros gastos

El detalle de los otros gastos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Otros no deducibles	15.477
Otros	11.750
Total	27.227

25. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías relacionadas al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 fueron como sigue:

Activo:

Cuentas por cobrar - comerciales (nota 6):

Proadser S.A.	124.800
Int. Food Services Corp.	2.459
Menestras del Negro	27.796
Total	155.055

Otras cuentas por cobrar (nota 6):

Mastville	5.333.332
Tomoraguadua S.A.	1.259.458
Jucarcorp	1.034.000
Liquipel Ecuador	286.985
Wadehouse	191.955
Serrano Valdivieso Luis Antonio	100.000
Toarmina	20.861
Total	8.226.591

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Pasivo:

Cuentas por pagar – proveedores (nota 14):	
INT Food Services Corp.	308.765
Retelcom S.A.	31.200
Deli Internacional S.A.	8.820
Gerencia Corporativa Gerensa S. A.	1.211
Total	349.996
Otras cuentas por pagar (nota 14):	
Latincafé S.A.	164.726
Dividendos por pagar	465.167
Total	629.893
Cuentas por pagar a largo plazo (nota 16):	
Préstamos accionistas	1.040.476
Total	1.040.476

Los préstamos recibidos de accionistas se encuentran debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo, no devengan intereses y la administración considera que serán pagaderos en el largo plazo.

La Compañía tiene garantías hipotecarias comunes con las empresas del Grupo KFC por US\$ 2.500.000 en el Banco Bolivariano al 31 de diciembre del 2014.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha generado gastos por honorarios a los altos directivos por US\$ 191.428.

26. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014, los compromisos más importantes del Grupo son como sigue:

Contrato de arrendamiento con Bico Internacional S.A.- El 10 de febrero del 2014 Casscarsone Cía. Ltda., suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía Bico Internacional S.A., por el galpón G de 5.070 metros cuadrados, para destinarlo a bodega y planta industrial. El plazo del contrato es de 7 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Difare.- El 18 de diciembre del 2013, Casscarsone Cía. Ltda., suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía Difare por el galpón G de 4.800 metros cuadrados, de bodega neta, 200 metros cuadrados de oficina interna y 200 metros cuadrados, para destinarlos a bodegas. El plazo del contrato es de 3 años a partir de la fecha de suscripción.

Dexicorp S.A. y subsidiarias

Contrato de arrendamiento con Durini Industrial de Madera C.A. Edimca.- El 15 de abril del 2014 Casscarsone Cía. Ltda., suscribió un contrato con la Compañía Durini Industrial de Madera C.A. por el galpón G de 4.000 metros cuadrados para destinarlos a bodega. El plazo del contrato es de 2 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Productos Familia Sancela del Ecuador S.A.- El 15 de enero del 2014 Casscarsone Cía. Ltda., suscribió un contrato con la Compañía Productos Familia Sancela del Ecuador S.A. por el galpón de 5.000 metros cuadrados para destinarlos a bodega. El plazo del contrato es de 2 años a partir de la fecha de suscripción.

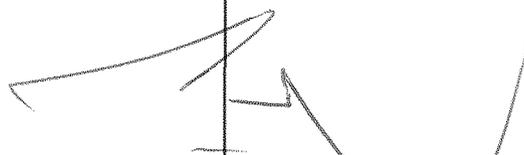
Contrato de arrendamiento con Logística Everest Logieverest S.A.- El 1 de febrero del 2014 Casscarsone Cía. Ltda., suscribió un contrato con la Compañía Logística Everest Logieverest S.A. por el galpón E de 2.500 metros cuadrados para destinarlos a bodega. El plazo del contrato es de 5 años a partir de la fecha de suscripción.

27. Eventos subsecuentes

El 20 de abril de 2015, se publicó mediante Registro Oficial 483, Tercer Suplemento, la Ley de Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo No Remunerado del Hogar, aprobado por el Ejecutivo y que regirá a partir de dicha fecha, la misma que reforma el Código de Trabajo, la Ley de Seguridad Social y la Ley de Servicio Público.

28. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros del Grupo al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido autorizados para su emisión por la Administración del Grupo; y serán aprobados de manera definitiva por la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Luis Serrano
Representante Legal



Valeria Bravo
Contadora General