

Dexicorp S.A.

Notas a los estados financieros individuales

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Dexicorp S.A. (en adelante "La Compañía") 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.

2. Operaciones

La actividad de la Compañía durante los años 2015 y 2014 se concentró en el arrendamiento de bienes inmuebles (terrenos y edificios) principalmente a sus compañías relacionadas.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene 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.

La Compañía a partir del 20 de marzo de 2015 perdió el control sobre las inversiones que mantenía en las compañías subsidiarias Royalstate S.A. y Mainguar S.A.; y partir de esa fecha las decisiones operativas y financieras se toman por decisión unánime entre las partes (control conjunto) (véase nota 11)

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, 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 2015 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Base de presentación

i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo de

Dexicorp S.A.

Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. De acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación, éstos podrán ser reemitidos.

1) Nuevas normas y modificaciones efectivas a partir del 2015 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero de 2015 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual que comenzó en dicha fecha. Un resumen de dichas normas se presenta a continuación:

- Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Modificaciones a la NIC 19) **(1)**
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 – 2012:
 - o Modificación a la NIIF 8 Segmentos de Operación - Agregación de segmentos de operación - Conciliación del total de los activos de los segmentos **(1)**
 - o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo
 - o Modificación a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y Modificación a la NIC 38 Activos Intangibles - Modelo de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada **(1)**
 - o Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia **(1)**
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 – 2013:
 - o Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera) **(1)**
 - o Modificación a la NIC 40 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" **(1)**

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas contables adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

Un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que inició el 1 de enero de 2015 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía es como sigue:

Dexicorp S.A.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012

- **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 esta alternativa en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9), por tal motivo no han existido efectos materiales en los presentes estados financieros.

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 separados, 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. Un detalle de dichos pronunciamientos aprobados por el IASB es como sigue:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas (1)
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11) (1)
- Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28) (1)
- Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38) (1)
- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27) (1)
- Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 1)
- Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) (1)
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014**
 - NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas - Cambios en los métodos de disposición (1)
 - NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar (1)

Dexicorp S.A.

- NIC 19 Beneficios a los Empleados - Tasa de descuento: emisión en un mercado regional (1)
- NIC 34 Información Financiera Intermedia - Información a revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia"

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas contables adoptadas, la Administración estima que no tendrán impacto sobre los estados financieros de la Compañía; sin embargo, se encuentra evaluando su relevancia en el futuro.*

A continuación, se presenta una descripción de los pronunciamientos aprobados que aún no entran en vigor y que la Administración estima tendrán efecto en la Compañía, pero que no han sido aplicados anticipadamente:

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, (i) al inicio una entidad podría designar a cualquier activo financiero en la categoría "a valor razonable con cambios en resultados" (siempre que se cumplan ciertas condiciones); e, (ii) 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).
- 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.

Dexicorp S.A.

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

En mayo de 2015 en 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

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

Una entidad aplicará esa modificación para los períodos 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.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012–2014

- 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

Dexicorp S.A.

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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

b) Bases de medición

Los estados financieros individuales de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros individuales 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. 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.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

Dexicorp S.A.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

Deterioro de activos no financieros

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:

- 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

Dexicorp S.A.

consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

e) **Negocio en marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que **Dexicorp S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, y podrán cumplir con sus obligaciones y cuentan con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

f) **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.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y de-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

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

i) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de utilidades o pérdidas incluyen activos financieros que están clasificados como mantenidos para negociar o que cumplen ciertas condiciones y se designan a valor razonable con cambio en resultados al momento del reconocimiento inicial.

Dexicorp S.A.

Todos los instrumentos financieros derivados entran en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales aplican los requerimientos contables de cobertura

Los activos dentro de esta categoría se miden al valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de resultados. Los valores razonables de los instrumentos financieros de derivados se determinan por referencia a las operaciones de mercado activas o utilizando una técnica de valuación cuando no existe un mercado activo.

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.

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 los pasivos financieros se revelan en las notas 3 (o) y 3 (p).

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 no relacionados 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 constituirlos.

Dexicorp S.A.

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.

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.

g) 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.

h) 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 miden 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.

Dexicorp S.A.

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.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

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.

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 período.

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 período 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%
Equipos de computación	33,33%
Vehículos	20%

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, 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 edificios) mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar rendimientos por la apreciación de su valor (plusvalía) y beneficios económicos por el arrendamiento operativo de los bienes inmuebles.

Dexicorp S.A.

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.

ii) Medición posterior

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

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a las propiedades de inversión se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, los desembolsos subsecuentes se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos fluyan a la Compañía; 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.

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

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) Desvalorización de valor de los activos no financieros

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Dexicorp S.A.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

m) 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.

n) Inversiones en asociadas

Hasta el 31 de diciembre de 2014 la Compañía medía sus inversiones al costo, en virtud de que mantenía el control sobre dichas inversiones y, además presentaba estados financieros consolidados.

La Compañía a partir del 1 de enero de 2015 mide sus inversiones en las asociadas al valor de participación patrimonial. Bajo este método la inversión se registra inicialmente al costo, y posteriormente se reconoce en los

Dexicorp S.A.

resultados del período por los cambios posteriores a la adquisición en la parte del inversor de los activos netos de la subsidiaria.

Los dividendos en efectivo recibidos de la subsidiaria se reconocen como una reducción de la inversión.

o) 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.

p) Cuentas por pagar - comerciales

Las cuentas por pagar - comerciales 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.

q) 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.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente se calcula 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.

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

Dexicorp S.A.

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 registrará inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

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.

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.

r) **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. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

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

Dexicorp S.A.

obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

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.

s) Capital social, reservas y pago de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

El capital social representa las aportaciones de capital de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

- Reserva legal: establecida de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador.
- Resultados acumulados: incluyen todas las utilidades retenidas distribuibles (actuales y de periodos anteriores) y los resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF por primera vez.

Las distribuciones de dividendos son registradas en el estado de situación financiera de la Compañía en el rubro de "otros pasivos", cuando los accionistas tienen el derecho a recibir el pago.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculados de acuerdo con las leyes del Ecuador.

t) 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

Dexicorp S.A.

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.

u) 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.

v) Costos por préstamos

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el periodo en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros.

w) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado ha definido las siguientes consideraciones.

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

En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en caja y bancos es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

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.

Dexicorp S.A.

x) 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.

y) Estado de resultado integral

El estado de resultados integrales del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos y gastos en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de costos y gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza.

z) 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. La

Dexicorp S.A.

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. El promedio ponderado de acciones en el 2015 y 2014 fue de 4.000.000.

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 la Compañía 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 la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, 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.

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.

Dexicorp S.A.

- 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 2015 en el 4,56%, 6,08%, 8,25% y 8,50 (4,56%, 6,08% y 8,25% anual promedio en el 2014). Las cuales tienen plazos hasta marzo de 2016 y octubre de 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 no está expuesta 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 falle en cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía, generando posibles pérdidas. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, cuentas por cobrar a clientes y colocar depósitos a la vista en instituciones financieras. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja y bancos	108.802	380.431
Cuentas por cobrar clientes y otros	11.722.804	11.250.985
	<u>11.831.606</u>	<u>11.631.416</u>

Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen:

- 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.

Dexicorp S.A.

- 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).

- Depósitos monetarios en bancos

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, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

El financiamiento para las necesidades de liquidez se protege adicionalmente mediante un monto adecuado de líneas de crédito con instituciones financieras de primera línea, emisión de obligaciones y mediante la capacidad de vender sus productos en muy corto plazo.

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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

Dexicorp S.A.

<u>Tipo de endeudamiento</u>	<u>2015</u>				<u>Total</u>
	<u>Año de vencimiento</u>				
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
Cuentas y documentos por pagar	1.458.583				1.458.583
Obligaciones instituciones financieras:					
Banco Bolivariano	2.186.667				2.186.667
JP Morgan	3.500.000				3.500.000
Produbanco		2.207.591			2.207.591
Intereses por pagar	89.909				89.909
	<u>7.235.159</u>	<u>2.207.591</u>			<u>9.442.750</u>
Obligaciones por valores emitidos:					
Papel comercial	4.230.143				4.230.143
Emisión de obligaciones			2.165.422	2.327.540	4.492.962
Intereses por pagar	156.885				156.885
	<u>4.387.028</u>			<u>2.327.540</u>	<u>8.879.990</u>
Total	<u>11.622.187</u>	<u>2.207.591</u>		<u>2.327.540</u>	<u>18.322.740</u>

<u>Tipo de endeudamiento</u>	<u>2014</u>			<u>Total</u>
	<u>Año de vencimiento</u>			
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2019</u>	
Cuentas y documentos por pagar	778.107			778.107
Obligaciones instituciones financieras:				
Banco Bolivariano	2.500.000			2.500.000
JP Morgan		3.500.000		3.500.000
Intereses por pagar	13.247			13.247
	<u>3.291.354</u>	<u>3.500.000</u>		<u>6.791.354</u>
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
	<u>8.586.730</u>		<u>4.388.108</u>	<u>12.974.838</u>
Total	<u>11.878.084</u>	<u>3.500.000</u>	<u>4.388.108</u>	<u>19.766.192</u>

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 a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.

Dexicorp S.A.

- 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 concórdancia 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 2015	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	108.802		108.802
Documentos y cuentas por cobrar		11.722.804	11.722.804
Total	108.906	11.722.804	11.831.606

	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones con instituciones financieras	7.984.167	7.984.167
Obligaciones por valores emitidos	8.879.990	8.879.990
Cuentas y documentos por pagar	2.568.408	2.568.408
Total	19.432.565	19.432.565

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	380.431		380.431
Documentos y cuentas por cobrar		11.250.985	11.250.985
Total	380.431	11.250.985	11.631.416

	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones con instituciones financieras	6.013.247	6.013.247
Obligaciones por valores emitidos	12.974.838	12.974.838
Cuentas y documentos por pagar	2.144.001	2.144.001
Total	21.132.086	21.132.086

Dexicorp S.A.

c) Valor razonable por jerarquía

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

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 precios cotizados en mercados activos (sin ajustes) para activos o pasivos idénticos.

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

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 se sustenten en datos de mercados observables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable, tal como se explicó anteriormente.

La siguiente tabla muestra los Niveles de la jerarquía de los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente:

Dexicorp S.A.

Valor razonable por jerarquía

<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo en caja y bancos	108.802			108.802
Total	108.802			108.802

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo en caja y bancos	380.431			380.431
Total	380.431			380.431

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, ocurrentes 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 2015 y 2014.

Dexicorp S.A.

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 2015 y 2014, el saldo del efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo	1.324	1.346
Depósitos en instituciones financieras:		
Bancos locales	40.069	376.377
Bancos del exterior	67.409	2.708
	<u>107.478</u>	<u>379.085</u>
Total	<u>108.802</u>	<u>380.431</u>

El saldo del efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad.

6. Documentos y cuentas por cobrar

El saldo de los documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comerciales:		
Clientes (1)	328.818	260.643
Compañías relacionadas (nota 25)	37.420	93.797
Provisión para cuentas incobrables (2)	(119.138)	
	<u>247.100</u>	<u>354.440</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (nota 25)	9.273.082	8.698.652
Otras cuentas por cobrar (3)	1.627.043	1.625.948
Préstamo Gran Comercio Cía. Ltda.		64.472
Anticipos para compra de propiedades (4)	450.000	400.000
Dividendos por cobrar (5)	93.570	93.570
Gastos pagados por anticipado	1.509	10.499
Anticipo a proveedores	30.500	3.404
	<u>11.475.704</u>	<u>10.896.545</u>
Total	<u>11.722.804</u>	<u>11.250.985</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 2015 y 2014:

Dexicorp S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cartera por vencer	59.498	161.329
Cartera vencida entre 1 y 360 días	202.701	106.267
Cartera vencida mayor a 1 año	66.619	86.844
Total	328.818	354.440

- (2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año		17.680
Provisión del periodo	119.138	
Baja de cartera		(17.680)
Total	119.138	

- (3) En otras cuentas por cobrar están registrados los préstamos otorgados a Gabriela Proaño por US\$ 127,328 y que en el año 2015 fueron dados de baja por incobrabilidad; y, por un convenio de pago que se mantiene con el Sr. Esteban Molina por US\$ 1.615.480 al 31 de diciembre de 2015 (US\$ 1.485.581 en el 2014). Este préstamo no devenga intereses y que se estima recuperar en el corto plazo.

- (4) Son pagos efectuados para la compra de propiedades y cuyo detalle es el siguiente:

Fecha	Proveedor	Descripción	Valor	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
24/10/2012	Inmobiliaria Inmopastizales	RG COMPRA DE 4 TERRENOS	150.000	150.000
08/01/2014	Comerpoint negocios S.A.	RG. CM. PROPIEDAD COMERPOINT	150.000	150.000
24/01/2014	Comerpoint negocios S.A.	RG. CM. PROPIEDAD COMERPOINT	100.000	100.000
29/09/2015		COMPRA CASA TROPI	50.000	
Total			450.000	400.000

- (5) Representan dividendos declarados por Embutser S.C.C 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 2015 y 2014, un detalle de los activos no corrientes mantenidos para la venta es el siguiente:

Dexicorp S.A.

<u>Propiedad</u>	<u>Comprador</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Garzota	Menestras del Negro	130.000	130.000
Terreno Paúl Rivet y Whymper (nota 10)			586.440
Total		130.000	716.440

9. Activos fijos, neto

El movimiento y detalle de los activos fijos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Dexicorp S.A.

Descripción	Saldos al 31/12/13		Reclasificación		Gasto por depreciación del año		Saldos al 31/12/14		Gasto por depreciación del año		Saldos al 31/12/15	
	Adiciones	Adiciones	Adiciones	Ventas	Adiciones	Ventas	Adiciones	Ventas	Adiciones	Ventas	Adiciones	Ventas
Instalaciones	-	-	110.000	-	-	-	110.000	-	-	-	-	110.000
Terrenos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maquinaria y equipos	8.007	-	-	-	-	-	8.007	3.510	-	-	-	11.517
Equipos de computación	982	-	-	-	-	-	982	-	-	-	-	982
Vehiculos	131.920	14.161	-	-	-	-	146.081	23.205	-	(14.161)	-	155.126
Construcciones en propiedad de terceros:												
Construcciones en curso	110.000	-	(110.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Costo	250.909	14.161	-	-	-	-	265.070	26.715	-	(14.161)	-	277.625
Depreciación acumulada	(118.875)	-	-	-	(26.591)	-	(145.466)	-	-	(17.865)	-	(163.331)
TOTAL	132.034	14.161	-	-	(26.591)	-	119.604	26.715	-	(14.161)	-	114.293

Dexicorp S.A.

10. Propiedades de inversión

Un detalle y movimiento de las propiedades de inversión al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Dexicorp S.A.

Descripción	Saldos al 31/12/13	Reclasificación a activos no corrientes				Saldos al 31/12/14	Gasto por depreciación del año	Saldos al 31/12/15
		Ajuste	mantenidos para la venta (nota 8)	Gasto por depreciación del año	Adiciones			
No depreciables								
Terrenos	11.905.788	1.821.405	(586.440)	-	13.140.753	258.990	13.399.743	
Depreciables								
Edificios	19.426.722	(3.634.378)	-	-	15.792.344	210.210	16.002.554	
Total costo	31.332.510	(1.812.973)	(586.440)	-	28.933.097	469.200	29.402.297	
Depreciación acumulada	(5.749.562)	2.908.856		(932.559)	(3.773.265)		(894.572) (4.667.837)	
Total	25.582.948	1.095.883	(586.440)	(932.559)	25.159.832	469.200	(894.572) 24.734.460	

Dexicorp S.A.

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.

La Compañía mantiene como política de medición de sus propiedades de inversión el modelo del costo. A continuación, se presenta una comparación con el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Nombre	2015		2014	
	Saldo en libros	Valor Avalúo	Saldo en libros	Valor Avalúo
Edificio Plaza San Jorge (4)	5.628.849	9.273.613	6.066.349	9.273.613
Bodegas Plaza San Jorge II	2.618.292	3.377.005	2.793.292	3.377.005
Edificio El Arenal Tumbaco	473.394	1.538.011	507.208	1.538.011
Edificio Local 9 De Octubre (1)	508.928	767.256	545.715	767.256
Edificio Sector Cumbaya	21.768	-	29.413	-
Edificio Nuuu Y Shirys (2)	220.560	364.676	238.010	364.676
Edificio Local NNUU	69.457	520.892	93.707	520.892
Edificio Av. NNUUE7-51	81.887	828.173	97.887	828.173
Edificio Local Esther Murray	208.934	325.182	223.856	325.182
Edificio Sector Carapungo	185.067	-	198.286	-
Edificio Solar 2a	100.970	180.230	112.970	180.230
Edificio Local 101 CCI	45.095	88.841	56.845	88.841
Edificio Bodegon Artesano (3)	139.893	-	149.885	-
Edificio Local 21 El Recreo	118.890	185.277	127.382	185.277
Edificio Local 23 El Recreo	119.558	-	128.098	-
Edificio Portete Iii	76.052	129.301	82.726	129.301
Casa Cumbaya	34.528	46.358	36.528	46.358
Edificio Portete Iv	124.198	71.009	133.069	71.009
Edificio Parroquia Febres Cordero	37.922	63.499	40.631	63.499
Edificio Solar No. 31	9.658	-	12.620	-
EDIFICIO BRISTOL PARC	189.189	-	-	-
Terreno Plaza San Jorge I (5)	6.195.740	7.696.093	6.195.740	7.696.093
Terreno Nuuu Y Shirys	1.088.548	1.250.896	1.088.548	1.250.896
Terreno Bodegas Plaza San Jorg	863.750	1.287.375	863.750	1.287.375
Terreno Arenal Tumbaco (6)	726.079	1.157.672	726.079	1.157.672
Terreno Local 9 De Octubre (1)	704.854	678.453	704.854	678.453
Terreno Calderon Panam. Norte	630.000	-	630.000	-
Tumbaco Lote 9 Av. Interoceani	412.500	794.052	412.500	794.052
Terreno Casa Cumbaya	360.000	402.223	360.000	402.223
Terreno Sector Cumbaya	340.263	-	340.263	-
Terreno Av. NNUU E7-51	339.215	424.693	339.215	424.693
Terreno Bodegon Artesano	337.782	531.454	337.782	531.454
Terreno Local Nnuu	311.091	155.878	311.091	155.878
Terreno Solar 2a	143.491	171.692	143.491	171.692
Edificio Local 101 CCI	106.551	88.841	106.551	88.841
Terreno Portete Iii	101.429	-	101.429	-
Terreno Portete Iv	87.976	29.202	87.976	29.202
Terreno Kennedy Iii Solar 32	87.497	-	87.497	-
Terreno Solar No. 31	68.867	75.161	68.867	75.161
Terreno Solar No. 3	68.867	75.161	68.867	75.161

Dexicorp S.A.

Pastocalle Latacunga	47.000	-	47.000	-
Terreno Local Esther Murray	39.262	42.815	39.262	42.815
Terreno Local 23 El Recreo	28.516	31.107	28.516	31.107
Terreno Local 21 El Recreo	28.372	30.950	28.372	30.950
Terreno Sector Carapungo	23.101	25.192	23.102	25.192
Parqueadero 283 bristol parc	20.748	-	-	-
Parqueadero 284 bristol parc	20.748	-	-	-
Parqueadero 285 bristol parc	21.138	-	-	-
Parqueadero 286 bristol parc	21.138	-	-	-
Parqueadero 288 bristol parc	18.862	-	-	-
Parqueadero 289 bristol parc	17.886	-	-	-
Parqueadero 290 bristol parc	18.211	-	-	-
Parqueadero 291 bristol parc	18.536	-	-	-
Parqueadero 292 bristol parc	16.910	-	-	-
Parqueadero 293 bristol parc	19.187	-	-	-
Parqueadero 294 bristol parc	16.585	-	-	-
Parqueadero 295 bristol parc	16.910	-	-	-
Parqueadero 296 bristol parc	16.585	-	-	-
Parqueadero 297 bristol parc	15.545	-	-	-
Total	24.734.460	33.844.311	25.159.832	33.844.311

El último avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía fue en el año 2013, por tanto, la Administración considera que el saldo en libros corresponde a su valor razonable.

(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 Shyrís

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 Lucía la cual tiene alta plusvalía al ser un sector residencial tipo clase media alta ubicado en el Nor-oriente 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.

Dexicorp S.A.

(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.

11. Inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las inversiones en asociadas se conforma de la siguiente manera:

2015			
Compañía	Porcentaje de participación	Valor de participación patrimonial	Saldo en libros
Royalstate (1)	50%	1.189.681	1.189.681
Casscarstone S.A. (1)	33,33%	2.694.099	2.694.099
Inmobiliara Guambi Cía. Ltda.	0,20%	17.976	17.976
Mainguar S.A.(3)	50%	294	294
Total		3.902.049	3.902.049

2014		
Compañía	Porcentaje de participación	Saldo en libros
Royal State (1)	50%	500
Casscarstone S.A. (1)	33,33%	2.666.668
Inmobiliara Guambi Cía. Ltda.	0,20%	1
Mainguar S.A.(3)	50%	500
Total		2.667.669

Dexicorp S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	2.667.669	1.800
Capitalización de Casscarsone S.A.		2.665.869
Ajuste por valor razonable por pérdida de control	1.022.291	
Ajuste por VPP	212.089	
Total provisión por deterioro	3.902.049	2.667.669

- (1) La actividad de la empresa es la adquisición de bienes inmuebles con el fin de darlos en arrendamiento.
- (2) La actividad de la empresa es la adquisición de bienes inmuebles con el fin de darlos en arrendamiento. El 20 de marzo de 2015, los accionistas de la compañía firmaron un acuerdo para compartir el control sobre las actividades económicas de la compañía.
- (3) La actividad de la empresa es la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes muebles tales como equipos de oficina de computación. El 20 de marzo de 2015, los accionistas de la compañía firmaron un acuerdo para compartir el control sobre las actividades económicas de la compañía.

12. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las obligaciones financieras se detallan a continuación:

<u>2015</u>				
<u>Entidad</u>	<u>No. de Operación</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Capital</u>
Instituciones financieras:				
Banco Bolivariano (1)	242653	8,25%	14-mar-16	250.000
Banco Bolivariano (1)	250270	8,92%	11-mar-16	500.000
Banco Bolivariano (1)	251719	8,83%	25-abr-16	520.000
Banco Bolivariano (1)	252854	8,83%	27-may-16	333.333
Banco Bolivariano (1)	248013	8,83%	15-ene-16	83.333
Banco Bolivariano (1)	25315	8,83%	10-jun-16	500.000
Produbanco	292405	8,95%	27-nov-17	2.207.591
Jp Morgan		7,36%	25-feb-16	3.500.000
Intereses acumulados por pagar				89.910
Total obligaciones con instituciones financieras				7.984.167
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo				(3.331.502)
Total obligaciones con instituciones financieras a largo plazo				4.652.665

Dexicorp S.A.

2014				
Entidad	No. de operación	Tasa de interés	Vencimiento	Capital
Instituciones financieras:				
Banco Bolivariano (1)	219993	8,50%	07-oct-15	833.333
Banco Bolivariano (1)	225292	8,15%	28-ago-15	666.667
Banco Bolivariano (1)	239178	8,42%	21-dic-14	1.000.000
Jp Morgan		7,36%	25-jun-16	3.500.000
Intereses acumulados por pagar				13.247
Total obligaciones con instituciones financieras				6.013.247
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo				(2.513.247)
Total obligaciones con instituciones financieras a largo plazo				3.500.000

- (1) Las obligaciones con el Banco Bolivariano están garantizadas mediante hipoteca entregada al Banco Bolivariano del inmueble Plaza San Jorge II por un valor comercial de US\$ 5.878.040 (US\$ 4.737.933 en el 2014).

13. Obligaciones por valores emitidos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de las obligaciones por valores emitidos es como sigue:

	2015	2014
<u>Papel comercial:</u>		
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
<u>Papel comercial:</u>		
El 4 de febrero de 2015, se inscribió en el Registro de Mercado de Valores la emisión de "Papel Comercial" por un monto de hasta US\$ 4.400.000 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.	4.230.143	
<u>Emisión de obligaciones:</u>		
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.	4.492.962	5.510.828
Interés por pagar	156.885 8.879.990	315.023 12.974.838
Menos: porción a largo plazo	(3.250.516)	(4.388.108)
Total porción corriente	5.629.474	8.586.730

Dexicorp S.A.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>Año</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2018	1.027.827	2.165.420
2019	2.222.689	2.222.688
Total	3.250.516	4.388.108

14. Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar - comerciales:		
Proveedores locales (1)	66.031	160.299
Proveedores del exterior (1)	-	46.800
Compañías relacionadas (nota 25).	96.395	43.046
	<u>162.426</u>	<u>250.145</u>
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 25).	493.200	254.431
Anticipo recibido para venta de propiedades (2)	-	160.000
Anticipo recibido de clientes	515.908	
Otras	49.553	113.531
	<u>1.058.661</u>	<u>527.962</u>
Total	1.221.087	778.107

(1) A continuación, un detalle de los saldos de las cuentas por pagar - comerciales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en función de su antigüedad:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores por vencer	67.722	12.483
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	57.080	207.183
Proveedores vencidos mayores a 1 año	37.624	30.480
	<u>162.426</u>	<u>250.145</u>

(2) Al 31 de diciembre de 2014, representa anticipos recibidos para la venta de la propiedad de la Garzota por US\$160.000.

15. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto al valor agregado IVA		28.034
Retenciones de IVA		13.851
Retenciones en la fuente	4.029	12.044
Impuesto a la renta por pagar (nota 18)	21.216	121.220
Total	25.245	175.149

16. Cuentas y documentos por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de las cuentas y documentos por pagar a largo plazo son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos accionistas (nota 25)	54.400	539.900
Garantías recibidas por arrendamientos (1)	378.355	470.855
Dividendos por pagar (nota 25)	355.139	355.139
Anticipo en compra de propiedades	102.500	
Otras	219.431	355.139
Total	1.109.825	1.365.894

(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 2015 y 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>Valor</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmueble Francisco de Orellana	Menestras del Negro	990.000	990.000
Ciudad Comercial El Recre Local 21	Inmopevimal S.Á.	165.480	165.480
Ciudad Comercial El Recre Local 23	Inmopevimal S.Á.	266.410	166.410
Total		1.321.890	1.321.890

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 es como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuestos	2.377.314	2.027.488
Menos: Ingreso por valor de participación patrimonial	(1.234.586)	
Menos: Ingresos exentos	(13.560)	(15.743)
Más: Gastos no deducibles	425.754	4.869
Base gravable de impuesto a la renta	1.554.921	2.016.614
Impuesto a la renta causado	342.082	443.655
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	164.548	161.595
Gasto impuesto a la renta corriente: mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado	342.082	443.655

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 2015 y 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:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	22,00%	523.008	22,00%	446.047
Menos: Ingreso por valor de participación patrimonial	(11,43%)	(271.609)		
Menos: Ingresos Exentos	(0,13%)	(2.983)	(0,17%)	(3.464)
Más: gastos no deducibles	3,94%	93.666	0,05%	1.072
Tasa impositiva efectiva	14,39%	342.082	21,88%	443.655

El gasto de impuesto a la renta que se muestra en el estado de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto corriente	342.082	443.655
Total gasto impuesto a la renta	342.082	443.655

b) Dividendos

Constituyen ingresos exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan 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.

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirá contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2015. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

c) Pasivo por impuesto a la renta corriente

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al inicio del año	121.220	141.511
Provisión del año	342.082	443.655
Pagos efectuados	(121.220)	(141.511)
Retenciones en la fuente	(320.866)	(322.435)
Saldos al final del año (nota 15)	21.216	121.220

d) Impuestos diferidos

El detalle y movimiento de pasivo por impuestos diferidos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>2015</u>				
	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	2.143.702			2.143.702
Total	2.143.702			2.143.702

<u>2014</u>				
	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\$ 2.143.702 y los resultados acumulados en US\$ 1.003.415, respectivamente.

Dexicorp S.A.

e) Situación fiscal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

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 2012 al 2015.

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.

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 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 2015 y 2014, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

19. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de US\$ 4.000.0000, dividido en 4.000.0000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una, las cuales otorgan un voto por decisión y un derecho a los dividendos.

La conformación accionaria del capital al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

Dexicorp S.A.

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 Consultoria 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.

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.

Dexicorp S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Capital de trabajo	1.516.802	US\$ 425.335
Índice de liquidez	1,15	1,04
Índice de apalancamiento	130%	158%

20. Ingresos ordinarios

Un detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos ordinarios:		
Arrendamientos	4.081.048	4.274.672
Servicios	687.794	665.260
Ventas plantas 0%	210.650	
Total	4.979.492	4.939.932

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 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depreciaciones y amortizaciones	847.272	813.664
Arriendos	2.611	63.811
Otros	520.608	342.201
Honorarios	278.865	513.222
Mantenimiento	97.858	148.601
Reembolsos	60.931	58.937
Servicios básicos	7.127	11.215
Suministros y materiales	500	
Costo de ventas	191.540	
Total	2.007.312	1.951.651

22. Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingreso por valor razonable por pérdida de control	1.022.291	
Venta de activos fijos	8.401	-
Ingresos por reembolsos	60.944	58.938
Otros ingresos	15.432	43.628
Rendimientos financieros	6.452	
Total	1.113.520	102.566

Dexicorp S.A.

23. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses préstamos del exterior	258.393	256.775
Intereses préstamos nacionales	1.094.308	789.963
Total	1.352.701	1.046.738

24. Otros gastos

El detalle de los otros gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Baja cuentas por cobrar	424.612	4.869
Otros	143.159	11.750
Total	567.771	16.619

25. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de Dexicorp S.A. y sus compañías relacionadas debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías relacionadas al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activo:		
Cuentas por cobrar - comerciales (nota 6):		
Casscarstone S.A.	23.879	66.000
Menestras del Negro		27.797
Gerensa Corporativa GERENSA S.A:	12.242	
Embutser S.A.	1.156	
SABA	25	
Maymor S.A.	85	
Energy Solution	33	
Total	37.420	93.797
Otras cuentas por cobrar (nota 6):		
Mastville (nota 11)	5.333.332	5.333.332
Tomoraguadua S.A.	1.497.058	1.259.458
Jucarcorp	954.000	1.034.000
Liquipel Ecuador	452.646	452.646
Casscarstone S.A.	873.561	306.400
Wadehouse	126.624	191.955
Serrano Valdivieso Luis Antonio		100.000
Toarmina	20.861	20.861
Otras menores	15.000	
Total	9.273.082	8.698.652
Pasivo:		
Cuentas por pagar (nota 14):		
Retelcom		31.200
Deli Internacional S.A.	17.299	8.820
INT Food Services Corp.	55.639	2.915
Gerencia Corporativa Gerensa S. A.	21.807	111
Simauxcorp	1.650	
Total	96.395	43.046
Otras cuentas por pagar (nota 14):		
Proadser S.A.	706.800	
Retelcom	24.000	
Latincafé S.A.		208.561
Préstamos accionistas		25.000
Luis Serrano		20.869
Energy Solution		1
Total	730.800	254.431
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Préstamos accionistas	54.400	539.900
Dividendos por pagar	355.139	355.139
Total	409.539	895.039

Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar - clientes representan saldos pendientes de cobro por ventas, las cuales no superan los 30 días y no devengan intereses. Durante los años 2015 y 2014 Dexicorp S. A. ha realizado ventas por servicios de arrendamiento a compañías relacionadas por aproximadamente US\$ 675.000 y US\$ 413.000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las otras cuentas por cobrar (excepto Mastville) representan préstamos otorgados, no devengan intereses y que se estima cancelar en el corto plazo.

Dexicorp S.A.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de los activos financieros no corrientes no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las otras cuentas por pagar, representan préstamos recibidos que no devengan intereses y que se estima serán canceladas en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2014 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 la Compañía tiene garantías por US\$ 16.033.330 (US\$ 8.633.333 en el 2013) en obligaciones como codeudor con el Banco Bolivariano.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía ha generado gastos por honorarios a los altos directivos por US\$ 191.428 y US\$ 51.528, respectivamente.

26. Reclasificaciones

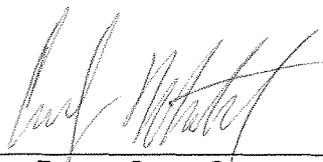
Ciertas cifras de los estados financieros del año 2014 han sido reclasificadas para ser consistente con la presentación de las cifras de los estados financieros del año 2015.

27. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de preparación de nuestro informe 28 de mayo de 2016, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

28. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros individuales adjuntos de **Dexicorp S.A.** al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía y en su opinión, los mismos serán aprobados sin modificaciones de manera definitiva en la Junta General de Accionistas del año 2016 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Fornax Group Corp
Representante Legal
Carlos Montúfar
Apoderado



Valeria Bravo
Contadora General