

DEXICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Dexicorp S.A. ("la Compañía") fue constituida en el Ecuador con fecha 1 de julio de 2002. Su Matriz y Sociedad Controladora final es Indian Investigaciones y Consultoría S.A. (una sociedad constituida en Costa Rica cuyo único y principal accionista es Juan Carlos Serrano).

La principal actividad de la Compañía se relaciona con el arrendamiento de bienes inmuebles (terrenos y edificios) a terceros y compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia, por cuanto el servicio de administración y operación es prestado Gerencia Corporativa Gerensa S.A..

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor

razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos (o grupo de activos para su disposición). La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes (y Grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del importe en libros y el valor razonable de los activos anteriores menos los costos de ventas.

2.6 Propiedades y Equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas

de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles que se utilizaron en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

2.6.4 Retiro o venta de equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Las propiedades e instalaciones sujetas a depreciación, son depreciadas en línea recta a 20 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo. El control conjunto es el reparto del control contractualmente decidido de un acuerdo, que existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma es clasificada como

mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente en el estado de situación financiera al costo, y se ajustan posteriormente para reconocer la participación de la Compañía en el resultado y en otro resultado integral de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto exceda la participación de la Compañía en los mismos (lo cual incluye cualquier participación a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la asociada o negocio conjunto), la Compañía deja de reconocer su participación en pérdidas futuras. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o negocio conjunto se contabiliza usando el método de la participación desde la fecha en la participada se convierte en una asociada o negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en la asociada o negocio conjunto, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la distribución del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada se reconoce como plusvalía, que se incluye dentro del importe en libros de la inversión. Cualquier exceso en la distribución de la Compañía del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables sobre el costo de inversión, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en el estado del resultado en el período en el que se adquirió la inversión.

Los requerimientos de la NIC 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. La totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es probada por deterioro de conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un activo individual comparando su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de disposición con su importe en libros). Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del importe en libros de la inversión. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con la NIC 36 hasta que el importe recuperable de la inversión aumente posteriormente.

La Compañía discontinúa el uso del método de la participación desde la fecha cuando la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta. Cuando la Compañía mantiene una participación en una antigua asociada o negocio conjunto y la participación mantenida es un activo financiero, la Compañía mide la participación mantenida al valor razonable a esa fecha y el valor razonable es considerado como su valor razonable en el reconocimiento inicial de acuerdo con la NIC 39. La diferencia entre el importe en libros de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que se discontinuó el uso del método de la participación y el valor razonable de cualquier participación retenida y cualquier resultado de la venta de una parte de la participación en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancias o pérdidas de la venta de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía registra todos los importes previamente reconocidos en otro resultado integral con respecto a esa asociada o negocio conjunto sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada o negocio conjunto hubiese vendido directamente los activos o pasivos financieros. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral por parte de la asociada o negocio conjunto hubiese sido reclasificada al resultado del

período al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, la Compañía reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio al resultado del período (como un ajuste de reclasificación) al momento en que descontinúe el uso del método de la participación.

La Compañía continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto, o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay medición al valor razonable al momento de esos cambios en las participaciones de propiedad.

Cuando la Compañía reduce su participación accionaria en una asociada o en un negocio conjunto, pero continúa usando el método de la participación, la Compañía reclasifica al resultado del período la proporción de la ganancia o pérdida que ha sido reconocida previamente en otro resultado integral en relación con esa reducción en la participación accionaria, si esa ganancia o pérdida fuese reclasificada al resultado del período en la venta de los activos o pasivos correspondientes.

Si una entidad de la Compañía efectúa una transacción con una asociada o negocio conjunto de la Compañía, se reconocen las ganancias y pérdidas que resultan de dichas transacciones en los estados financieros de la Compañía únicamente por la porción de la participación en la asociada o negocio conjunto que no está relacionada con la Compañía.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.10 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.11 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.11.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de

compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, y a sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.12 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.13 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.13.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.13.2 La Compañía como arrendataria - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de 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.

2.14.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.13.1.

2.14.2 Prestación de servicios - Los importes de los ingresos provenientes de contratos de mantenimiento se reconocen tomando como referencia el grado de terminación del servicio prestado, determinado por un porcentaje sobre los metros cuadrados alquilados.

2.15 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.16 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.18 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.18.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del

instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.18.2 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, préstamos a compañías relacionadas, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.18.3 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 30 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será revertida en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se revierte con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se revierte el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.18.4 Baja de un activo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

2.19 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados y otros pasivos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.19.1 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.20 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

2.21 Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva

para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16

reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado pérdidas por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las Notas 2.6.3 y 2.7

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>			
Clientes	390,951	328,818	260,643
Compañías relacionadas (Nota 14)	<u>107,272</u>	<u>37,420</u>	<u>93,797</u>
Subtotal	498,223	366,238	354,440
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>			
Anticipo para la compra de propiedades de inversión	1,765,481	1,815,481	1,885,581
Dividendos por cobrar	93,570	93,570	93,570
Anticipo a proveedores	32,489	30,500	3,404
Otras	<u>121,892</u>	<u>26,562</u>	<u>304,841</u>
Total	<u>2,511,655</u>	<u>2,332,351</u>	<u>2,641,836</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	746,174	516,870	756,255
No corriente	<u>1,765,481</u>	<u>1,815,481</u>	<u>1,885,581</u>
Total	<u>2,511,655</u>	<u>2,332,351</u>	<u>2,641,836</u>

Anticipo para la compra de propiedades de inversión – Principalmente constituyen valores entregados al señor Esteban Molina, los mismos que están respaldados en un acuerdo comercial privado.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas:

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
1-90 días	217,189	158,013	156,087
91-180 días	36,912	36,530	1,693
Más de 180 días	<u>123,514</u>	<u>111,782</u>	<u>181,018</u>
Total	<u>377.615</u>	<u>306.325</u>	<u>338.798</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>212</u>	<u>187</u>	<u>130</u>

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas sobre aquellas cuentas por cobrar vencidas, debido a que la experiencia histórica establece que estas cuentas por cobrar son recuperables. Adicionalmente al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha firmado acuerdos de pago con los clientes cuyos saldos se encuentran vencidos a esa fecha.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>			
Préstamos a compañías relacionadas	5,351,074	3,805,612	3,265,321
Otras cuentas por cobrar	5,333,332	5,333,332	5,333,332
Inversiones temporales	<u>1,236,678</u>	_____	_____
Total	<u>11.921.084</u>	<u>9.138.944</u>	<u>8.598.653</u>

Préstamos a compañías relacionadas - Corresponden a préstamos otorgados a compañías relacionadas, los cuales no generan intereses y no tienen plazos de vencimientos definidos. Un detalle es como sigue:

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Jucarcop Group S.A.	3,160,270	954,000	1,034,000
Tomoraguadua S.A.	1,664,758	1,497,058	1,259,458
Casscarstone Cía. Ltda.	566,161	873,561	306,400
Liquipel Ecuador S.A.	452,646	452,646	452,646
Otros	129,247	147,485	212,817
Provisión para cuentas dudosas	<u>(622,008)</u>	<u>(119,138)</u>	_____
Total	<u>5,351,074</u>	<u>3,805,612</u>	<u>3,265,321</u>

Otras cuentas por cobrar - Corresponde a la cuenta por cobrar a Mastville Trading Corp., una sociedad extranjera domiciliada en Panamá, por la venta de acciones de la compañía relacionada Casscarsonne Cía. Ltda., con vencimientos hasta diciembre del 2015. Al 31 de diciembre del 2016, esta cuenta por cobrar se encuentra vencida.

Provisión para cuentas dudosas - Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó una evaluación de deterioro de los préstamos entregados y como resultado de esta evaluación procedió a registrar una provisión por US\$503 mil, correspondiente principalmente al préstamo entregado a la compañía relacionada Liquipel Ecuador S.A..

Inversiones temporales - Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un certificado de depósito a plazo en un banco local con vencimiento en enero del 2017 y que se encuentra garantizando la emisión de papel comercial.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	25,467,116	25,467,116	24,747,916
Depreciación acumulada	<u>(5,164,564)</u>	<u>(4,388,033)</u>	<u>(3,623,568)</u>
Total	<u>20,302,552</u>	<u>21,079,083</u>	<u>21,124,348</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos	11,325,590	11,325,590	11,055,923
Propiedades e instalaciones	<u>8,976,962</u>	<u>9,753,493</u>	<u>10,068,425</u>
Total	<u>20,302,552</u>	<u>21,079,083</u>	<u>21,124,348</u>

Las propiedades de inversión están constituidas por locales comerciales, bodegas y parqueaderos ubicados principalmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, las mismas que son arrendadas por períodos de tiempo de hasta 5 años (Ver Nota 16).

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Propiedades e instalaciones</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>			
SalDOS al 31 de diciembre del 2014, previamente reportados	13,140,753	15,792,344	28,933,097
Ajustes (Nota 17)	<u>(2,084,830)</u>	<u>(2,100,351)</u>	<u>(4,185,181)</u>
SalDOS al 31 de diciembre del 2014, Restablecidos	11,055,923	13,691,993	24,747,916
Adiciones	<u>269,667</u>	<u>449,533</u>	<u>719,200</u>
SalDOS al 31 de diciembre del 2015 y 2016	<u>11,325,590</u>	<u>14,141,526</u>	<u>25,467,116</u>

	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>	
Saldo al 31 de diciembre del 2014, previamente reportado	3,773,265
Ajustes	<u>(149,697)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014, restablecido	3,623,568
Depreciación del año	<u>764,465</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	4,388,033
Depreciación del año	<u>776,531</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>5,164,564</u>

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene como garantía de sus préstamos bancarios y emisión de obligaciones y papel comercial, ciertas propiedades de inversión por US\$17.2 millones y US\$17.9 millones, respectivamente.

Valor razonable de las propiedades de inversión - El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2016 y 2015 asciende a US\$36.6 millones y US\$35.6 millones, respectivamente, los cuales fueron determinados a través de avalúos de las propiedades de inversión realizados por peritos independientes. De acuerdo a la política establecida por la Compañía, los avalúos se realizan cada 3 años; sin embargo, a partir del año 2017, dichos avalúos serán anuales.

7. INVERSIONES EN ACCIONES

<u>Compañía</u>	<u>Actividad principal</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en porcentaje)	
Casscarstone Cía. Ltda.	Arriendo de inmuebles	33.33	33.33
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.	Administración de inmuebles	0.20	0.20
Banco Bolivariano C.A.	Institución financiera	0.03	
Banco de la Producción S.A. Produbanco	Institución financiera	0.01	

Un detalle del saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Compañía</u>	Valor de patrimonial proporcional		Saldo en libros	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Casscarstone Cía. Ltda.	2,592,673	2,694,099	2,592,673	2,694,099
Banco Bolivariano C.A.			67,324	
Banco de la Producción S.A. Produbanco			33,062	
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.			<u>17,981</u>	<u>17,976</u>
Total			<u>2,711,040</u>	<u>2,712,075</u>

Los movimientos de las inversiones en acciones fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	2,712,075	2,667,669
Adiciones	100,386	
Participación en asociadas	<u>(101,421)</u>	<u>44,406</u>
Saldos al fin del año	<u>2,711,040</u>	<u>2,712,075</u>

8. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y establecimiento principal del negocio	Proporción de participación accionaria y poder de voto ... Diciembre 31,...	
			<u>2016</u>	<u>2015</u>
			(en porcentaje)	
Royalstate S.A.	Arriendo de inmuebles	Ecuador	50	50
Manguar S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	50	50

Los negocios conjuntos se contabilizan en los estados financieros adjuntos utilizando el método de participación.

La información financiera resumida de los negocios conjuntos de la Compañía se detalla a continuación:

	Royalstate S.A.		Manguar S.A.	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Activos corrientes	<u>538,095</u>	<u>510,459</u>	<u>1,172</u>	<u>1,127</u>
Activos no corrientes	<u>4,268,755</u>	<u>4,192,992</u>	<u>252,230</u>	<u>600,000</u>
Pasivos corrientes	<u>698,065</u>	<u>2,307,113</u>	<u>51,539</u>	<u>600,542</u>
Pasivos no corrientes	<u>1,701,500</u>	<u>16,975</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Los saldos de activos y pasivos incluyen:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>827</u>	<u>559</u>	<u>953</u>	<u>534</u>
Pasivos financieros corrientes (excluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y provisiones)	<u>1,722,720</u>	<u>1,714,268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no corrientes (excluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y provisiones)	<u>321,998</u>	<u>16,975</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Royalstate S.A. Año terminado		Mainguar S.A. Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Ingresos	<u>361,863</u>	<u>555,408</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio	<u>34,257</u>	<u>205,219</u>	<u>(955)</u>	<u>(483)</u>
<i>La ganancia (pérdida) del ejercicio incluye:</i>				
Depreciación y amortización	<u>106,094</u>	<u>112,239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Intereses pagados	<u>(143,182)</u>	<u>(125,667)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a las ganancias (ingresos)	<u>16,929</u>	<u>(66,358)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Conciliación de la información financiera resumida anteriormente al valor en libros de la participación en los negocios conjuntos reconocidos en los estados financieros:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Activos netos de los negocios conjuntos	2,609,148	2,379,948
Participación de la Compañía en los negocios conjuntos	50%	50%
Saldo contable de la participación de la Compañía en los negocios conjuntos	<u>1,304,574</u>	<u>1,189,974</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los negocios conjuntos no tienen restricciones para transferir fondos a la Compañía en forma de dividendos en efectivo o de reembolsos de préstamos o anticipos.

9. PRÉSTAMOS Y TÍTULOS EMITIDOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos de partes relacionadas y subtotal (Nota 14)	<u>567,900</u>	<u>1,499,255</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales	11,544,272	4,413,654
Exterior	<u>4,166,702</u>	<u>3,570,513</u>
Subtotal	<u>15,710,974</u>	<u>7,984,167</u>
Obligaciones por valores emitidos:		
Papel comercial	1,195,283	4,338,443
Emisión de obligaciones	<u>3,287,770</u>	<u>4,541,547</u>
Subtotal	<u>4,483,053</u>	<u>8,879,990</u>
Total	<u>20,761,927</u>	<u>18,363,412</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	5,229,454	9,416,618
No corriente	<u>15,532,473</u>	<u>8,946,794</u>
Total	<u>20,761,927</u>	<u>18,363,412</u>

Préstamos de partes relacionadas - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a préstamos otorgados por accionistas y compañías relacionadas, los cuales no tienen plazos de vencimientos definidos ni tasas de interés.

Préstamos bancarios:

Locales - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a préstamos de bancos locales con vencimientos hasta agosto del 2021 (hasta noviembre del 2017 para el año 2015) y tasas de interés efectiva que fluctúan entre el 8.25% y el 8.95%.

Exterior - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a préstamos con un banco del exterior con vencimientos hasta marzo del 2018 (hasta marzo del 2017 para el año 2015) y tasas de interés efectiva que fluctúan entre el 6.75% y el 7% (una tasa de interés del 7.25% para el año 2015).

Obligaciones por valores emitidos:

Papel comercial - La Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0245 del 4 de febrero del 2015, autorizó a la Compañía la emisión del papel comercial por US\$4.4 millones. La emisión de papel comercial es de dos tipos, la Clase A y la Clase B por US\$2.2 millones cada una, y con vencimientos en 180 días y 359 días, respectivamente, y con tasas de interés que fluctúan entre 4.55% y 6.5%. La emisión de papel comercial se encuentra garantizada a través de una garantía general de la Compañía equivalente al 80% del total de sus activos libres de gravamen, los cuales al 31 de diciembre del 2016, ascienden a US\$13 millones. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha colocado la totalidad de los papeles de la Clase A y Clase B por US\$4.4 millones; y se encuentra pendiente de pago US\$1.2 millones, a esa fecha. En el mes de enero del 2017, la Compañía canceló la totalidad del capital e intereses de las obligaciones por papel comercial.

Emisión de Obligaciones - La Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2014.3105 del 20 de agosto del 2014, autorizó a la Compañía la emisión obligaciones por US\$6 millones. La emisión obligaciones es de dos tipos, la Clase A y la Clase B por US\$3 millones cada una, y con vencimientos en 1800 días y 1440 días, respectivamente, y una tasa de interés del 8.5% y 8.25%, respectivamente. La emisión obligaciones se encuentra garantizada a través de una garantía general equivalente al 80% del total de activos libres de gravamen, los cuales al 31 de diciembre del 2016, ascienden a US\$13 millones. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha emitido obligaciones por US\$5.8 millones, y se encuentra pendiente de pago US\$3.3 millones, a esa fecha.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos y títulos emitidos son como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
2017		7,045,801
2018	7,620,782	1,243,781
2019	3,091,912	657,212
2020	2,894,484	
2021	<u>1,925,295</u>	<u> </u>
Total	<u>15.532.473</u>	<u>8.946.794</u>

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	(Restablecidos) <u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>			
Proveedores locales	85,653	66,031	160,299
Proveedores del exterior			46,800
Compañías relacionadas (Nota 14)	<u>36,444</u>	<u>96,395</u>	<u>43,046</u>
Subtotal	<u>122,097</u>	<u>162,426</u>	<u>250,145</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>			
Anticipo por venta de propiedades (1)	1,421,890	1,421,890	1,481,890
Dividendos por pagar	291,375	355,139	355,139
Compañías relacionadas (Nota 14)	32,089	20,869	20,869
Otras	<u>102,913</u>	<u>152,364</u>	<u>113,532</u>
Subtotal	<u>1,848,267</u>	<u>1,950,262</u>	<u>1,971,430</u>
Total	<u>1,970,364</u>	<u>2,112,688</u>	<u>2,221,575</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	154,599	233,159	282,046
No corriente	<u>1,815,765</u>	<u>1,879,529</u>	<u>1,939,529</u>
Total	<u>1,970,364</u>	<u>2,112,688</u>	<u>2,221,575</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a anticipos recibidos para la venta de propiedades de inversión, los cuales no han sido liquidados debido a que se encuentra en trámite la legalización de la documentación para el traspaso de las propiedades.

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos por impuestos del año corriente

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente y total	<u>60,395</u>	<u>-</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar		43,125
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	17,055	2,427
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>2,489</u>	<u>1,602</u>
Total	<u>19,544</u>	<u>47,154</u>

11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	453,421	2,631,364
Ganancia en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(114,605)	(1,234,586)
Gastos no deducibles	713,072	395,232
Ingresos exentos		(137,500)
Utilidad gravable	<u>1,051,888</u>	<u>1,654,510</u>
Impuesto a la renta causado	<u>231,415</u>	<u>363,992</u>
Anticipo calculado (2)	<u>142,550</u>	<u>164,548</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	<u>231,415</u>	<u>363,992</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía utilizó la tasa del 22% para determinar el impuesto a la renta.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades, son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

11.3 Movimiento de la provisión (crédito tributario) para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	43,125	121,220
Provisión del año	231,415	363,992
Pagos efectuados	<u>(334,935)</u>	<u>(442,087)</u>
Saldos al fin del año	<u>(60,395)</u>	<u>43,125</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y al impuesto a la renta por pagar.

11.4 Saldos del pasivo por impuesto diferido

	Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido <u>en resultados</u>	Saldos al fin <u>del año</u>
Año 2016			
Propiedades de inversión y total	<u>88.173</u>	<u>(9.519)</u>	<u>78.654</u>
Año 2015			
Propiedades de inversión y total	<u>97.609</u>	<u>(9.436)</u>	<u>88.173</u>

11.5 Aspectos tributarios:

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

11.6 Precios de transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

12.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre préstamos a tasas de interés bajas y obligaciones de compañías relacionadas.

12.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía realiza sus transacciones principalmente con compañías relacionadas; sin embargo, estas transacciones se realizan bajo condiciones normales de negocio que no generan un riesgo importante de crédito.

12.1.3 Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La Gerencia de la Compañía tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras, en niveles acordes a la necesidad de la Compañía, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

12.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

12.2 Categorías de los instrumentos financieros - detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(Restablecidos)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>			
Efectivo y bancos	162,056	108,802	380,431
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto de anticipos a proveedores (Nota 4)	713,685	486,370	752,851
Otros activos financieros (Nota 5)	<u>11,921,084</u>	<u>9,138,944</u>	<u>8,598,653</u>
Subtotal	<u>12,796,825</u>	<u>9,734,116</u>	<u>9,731,935</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>			
Préstamos y títulos emitidos (Nota 9)	20,761,927	18,363,412	19,761,546
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipos (Nota 10)	548,474	690,798	739,685
Otros pasivos	<u>383,852</u>	<u>378,355</u>	<u>470,855</u>
Total	<u>21,694,253</u>	<u>19,432,565</u>	<u>20,972,086</u>

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - Al 31 de diciembre del 2016, excepto por la emisión de obligaciones, la administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

12.4 Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de instrumentos financieros - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- **Mercado activo: precios cotizados** - El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo, un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

- **Mediciones del valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera** - Los instrumentos financieros se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable:
 - **Nivel 1:** las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los medios activos para pasivos o activos directos;
 - **Nivel 2:** las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios); y
 - **Nivel 3:** las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

12.5 Presunciones significativas utilizadas al determinar el valor razonable de los pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de la emisión de obligaciones y papel comercial emitida fue determinado aplicando el vector de precios de la Bolsa de Valores de Quito, cuyo valor de mercado fluctúa entre el 98.97% y 100.63% para la emisión de obligaciones.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 4,000,000 de acciones de US\$1 valor unitario, las cuales otorgan un voto por decisión y un derecho a los dividendos.

13.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Utilidades retenidas:

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	4,428,401	4,400,400	2,281,975
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>7,258,066</u>	<u>7,258,066</u>	<u>7,258,066</u>
Total	<u>11,686,467</u>	<u>11,658,466</u>	<u>9,540,041</u>

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, la cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizada de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

13.4 Dividendos - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas es como sigue:

14.1 Transacciones con partes relacionadas:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Ingresos por servicios:</i>		
Casscarsonne Cía. Ltda.	360,000	360,000
Deli Internacional S.A.	17,443	3,189
Otros	<u>3,360</u>	<u>11,198</u>
Total	<u>380,803</u>	<u>374,387</u>
<i>Ingresos por arrendos:</i>		
Deli Internacional S.A.	62,256	63,460
Shem Ion S.A.	37,832	52,664
Embutser S.A.	18,624	18,399
Int. Food Services Corp.	<u>11,403</u>	<u>32,616</u>
Total	<u>130,115</u>	<u>167,139</u>
<i>Gastos de administración y operación:</i>		
Int. Food Services Corp. y total	<u>54,600</u>	<u>50,516</u>

14.2 Saldos con partes relacionadas:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4):</i>		
Casscarson Cía. Ltda.	89,880	23,879
Deli Internacional S.A.	10,267	
Shemlon S.A.	7,125	
Embutser S.A.		1,156
SABA		25
Maymor S.A.		85
Energy Solutions Enesolut S.A.		33
Total	<u>107,272</u>	<u>25,178</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales (Nota 10):</i>		
Deli Internacional S.A.	10,670	17,299
Juan Carlos Serrano	15,500	
Int. Food Services Corp.	194	55,639
Simauxcorp S.A.		1,650
Total	<u>26,364</u>	<u>74,588</u>
<i>Otras cuentas por pagar (Nota 10):</i>		
Luis Antonio Serrano	20,869	20,869
Ecuapork S.A.	11,220	
Total	<u>32,089</u>	<u>20,869</u>
<i>Préstamos (Nota 9):</i>		
Juan Carlos Serrano	345,350	54,400
Retelcom S.A.	222,550	24,000
Deli Internacional S.A.		141,000
Int. Food Services Corp.		252,984
Shemlon S.A.		121,510
Latincafé S.A.		198,561
Proadser S.A.		706,800
Total	<u>567,900</u>	<u>1,499,255</u>

14.3 Compensación del personal clave de la gerencia:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las compensaciones a los altos directivos corresponden a beneficios a corto plazo por US\$24 mil y US\$26 mil, respectivamente.

15. UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad del año	<u>231,525</u>	<u>2,276,808</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>

16. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene firmados varios contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión. Un resumen de los principales contratos es como sigue:

Contrato de arrendamiento con FLEXNET DEL ECUADOR CIA LTDA - El 26 de octubre de 2010, Dexicorp S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía FLEXNET DEL ECUADOR CIA LTDA., por un galpón industrial de 10,000 metros cuadrados, y un patio de maniobras y estacionamientos de 5,000 metros cuadrados para uso del arrendatario. El contrato original venció el 31 de diciembre del 2015, por lo que se firmó un adendum con fecha 14 de enero del 2016 que renueva el contrato por 3 años a partir de su suscripción.

Contrato de arrendamiento con BAYER S.A. - El 28 de marzo de 2014, Dexicorp S.A. Suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía BAYER S.A. por un galpón de 3,000 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 6 años y 7 meses a partir de su suscripción.

Contrato de arrendamiento con COMPAÑÍA GENERAL DE COMERCIO Y MANDATO S.A - El 06 de abril de 2015, Dexicorp S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía General de Comercio y Mandato S.A., por un galpón de 2,500 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 5 años a partir de su suscripción.

Contrato de arrendamiento con OMNIBUS BB TRANSPORTES S.A - El 15 de diciembre del 2015, Dexicorp S.A., suscribió un contrato de arriendo con la compañía OMNIBUS BB TRANSPORTES S.A, por una bodega con un área de 10.000 metros cuadrados que incluye 4 galpones cerrados, área de carga y descarga. El plazo del contrato venció en diciembre del 2016 y a la fecha de emisión de este informe se encuentra en proceso de renovación.

Contrato de arrendamiento con STIMM CIA LTDA - El 1 de diciembre de 2010, Dexicorp S.A suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía STIMM CIA LTDA., de un galpón que cuenta con oficinas en planta baja y mezzanine con oficinas en planta alta siendo la superficie total de 3,397 metros cuadrados. El plazo del contrato venció en noviembre 30 del 2013 por lo que el 1 de enero del 2014 se firmó un adendum que renovó el contrato por 5 años a partir su de suscripción.

17. REESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de Dexicorp S.A., por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Administración de la Compañía realizó ciertos ajustes y reclasificaciones relacionados con la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF realizado el 1 de enero del año 2010.

Como resultado de dichos ajustes y reclasificaciones, los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido restablecidos. A continuación, se presenta una reconciliación por cuenta contable de los efectos del restablecimiento.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

<u>Cuenta</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, informados previamente	11,722,804	11,250,985
Reclasificaciones (1)	<u>(9,390,453)</u>	<u>(8,609,149)</u>
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, reestablecidos (Nota 4)	<u>2,332,351</u>	<u>2,641,836</u>
Otros activos financieros, informados previamente	-	-
Reclasificaciones (1)	<u>9,138,944</u>	<u>8,598,653</u>
Otros activos financieros, reestablecidos (Nota 5)	<u>9,138,944</u>	<u>8,598,653</u>
Propiedades de inversión, informados previamente	24,734,460	25,159,832
Ajustes y reclasificaciones (2)	<u>(3,655,377)</u>	<u>(4,035,484)</u>
Propiedades de inversión, reestablecidos (Nota 6)	<u>21,079,083</u>	<u>21,124,348</u>
Pasivos por impuestos diferidos, informados previamente	2,143,702	2,143,702
Ajustes y reclasificaciones (2)	<u>(2,055,529)</u>	<u>(2,046,093)</u>
Pasivos por impuestos diferidos, reestablecidos (Nota 11)	<u>88,173</u>	<u>97,609</u>
Utilidades retenidas, informadas previamente	3,920,036	2,043,185
Ajustes y reclasificaciones (2)	<u>480,364</u>	<u>238,790</u>
Utilidades retenidas, reestablecidas (Nota 13)	<u>4,400,400</u>	<u>2,281,975</u>
Efectos por adopción de NIIF, informadas previamente	9,486,247	9,486,247
Ajustes y reclasificaciones (2)	<u>(2,228,181)</u>	<u>(2,228,181)</u>
Efectos por adopción de NIIF, reestablecidas (Nota 13)	<u>7,258,066</u>	<u>7,258,066</u>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

<u>Cuenta</u>	Año terminado <u>31/12/15</u>
COSTOS Y GASTOS:	
Depreciaciones, informadas previamente	914,090
Ajuste (2)	<u>(130,107)</u>
Depreciaciones, reestablecidas	<u>783,983</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente, informado previamente	342,083
Ajuste (2)	<u>21,909</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente, reestablecido	<u>363,992</u>
Ingreso por impuesto a la renta diferido, informado previamente	342,083
Ajuste (2)	<u>9,436</u>
Ingreso por impuesto a la renta diferido, reestablecido	<u>9,436</u>

Un detalle de los principales ajustes y reclasificaciones realizadas a los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde principalmente a la reclasificación de los préstamos a compañías relacionadas por US\$10.6 millones y US\$9.1 millones, respectivamente, los cuales fueron presentados previamente como parte de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Dichos préstamos no constituyen cuentas por cobrar comerciales debido a que no forman parte del giro de negocio principal de la Compañía, razón por lo cual, se presentan como "otros activos financieros".
- (2) Durante el año 2016, la administración de la Compañía identificó ciertos errores en la aplicación de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, cuya fecha de adopción fue con fecha 1 de enero del 2010, relacionados con la determinación del costo atribuido de sus propiedades de inversión. Los efectos de las correcciones fueron como sigue:
- Producto de la revisión y corrección de la aplicación del costo atribuido de sus propiedades de inversión, los principales efectos al 31 de diciembre del 2014 constituyen una disminución del valor de las propiedades de inversión por US\$4,035 mil, una disminución del valor de los pasivos por impuestos diferidos por US\$2,046 mil, utilidades retenidas por adopción de NIIF por US\$2,228 mil e incremento de utilidades retenidas distribuibles por US\$239 mil.
 - Al momento de la adopción de NIIF, la Compañía registró un pasivo por impuesto diferido relacionado con el costo atribuido de sus propiedades de inversión por US\$2 millones. Debido a que la naturaleza de esta transacción no origina una diferencia temporaria, la Compañía procedió a revertir dicho pasivo por impuesto diferido.
 - Producto de la revisión y corrección de la aplicación del costo atribuido de sus propiedades de inversión, al 31 de diciembre del 2015, los principales efectos en el estado de resultados integral fueron una disminución del valor del gasto depreciación por US\$130 mil y un incremento del gasto impuesto a la renta corriente por US\$22 mil. Adicionalmente, se ajustó US\$9 mil al ingreso por impuesto a la renta corriente producto de la corrección en los pasivos por impuestos diferidos de las propiedades de inversión.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (junio 14 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración en junio 14 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.