

Dexicorp S. A.

**Estados financieros (no consolidados) e informe de los auditores
independientes al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al
31 de diciembre del 2012**

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados (no consolidados) de Situación Financiera

Estados (no consolidados) del Resultado Integral

Estados (no consolidados) de Cambios en el Patrimonio

Estados (no consolidados) de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros (no consolidados):

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Efectivo en caja y bancos
6. Cuentas por Cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
7. Propiedades disponibles para la venta
8. Activos fijos neto
9. Propiedades de inversión
10. Inversiones en subsidiarias y asociadas
11. Obligaciones financieras
12. Obligaciones en circulación
13. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar
14. Anticipos a largo plazo
15. Impuesto a la renta
16. Patrimonio de la compañía
17. Ingresos ordinarios
18. Gastos de administración y ventas
19. Otros ingresos
20. Gastos financieros
21. Otros gastos
22. Saldos y transacciones con compañías relacionadas
23. Corrección de error de las propiedades de inversión
24. Eventos subsecuentes
25. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF para Pymes	Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades
OBD	Obligaciones por beneficios definidos



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839
F +593 2 255 1811

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:
Dexicorp S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado (no consolidado) de situación financiera adjunto de **Dexicorp S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados (no consolidados) del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros (no consolidados) están libres de representación errónea de importancia relativa.



Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros (no consolidados).

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros (no consolidados), ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros (no consolidados). Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Dexicorp S.A.** al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de Énfasis

La Administración de Dexicorp S.A. efectuó una corrección de error del saldo de las propiedades de inversión provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera y optó por aplicar la exención del costo atribuido (valor razonable) de sus propiedades de inversión adquiridas hasta el 31 de diciembre del 2009, cuyos efectos se explica más ampliamente en la nota 23 a los estados financieros adjuntos.

Sin calificar nuestra opinión, la Compañía preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

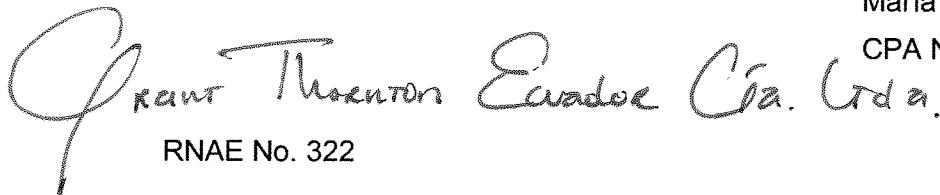
La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", en tal virtud, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Dexicorp S.A.**, de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2013, se emitirá por separado.

Abril, 24 del 2014
Quito, Ecuador

María de los Ángeles Guijarro
CPA No. 22.120


Grant Thornton Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

Dexicorp S.A.

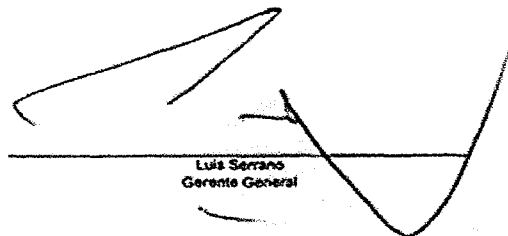
Estados (no consolidados) de situación financiera

Al 31 de diciembre del 2013

con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012 y 1 de enero del 2012

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

			Reestructurados	1 de enero del 2012
	Notas	2013	2012	
Activos				
Corriente				
Efectivo en caja y bancos	5	10.014	35.943	254.443
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	6	9.959.984	3.065.002	2.654.846
Propiedades disponibles para la venta	7	130.000	420.000	
Total activo corriente		10.099.998	3.520.945	2.909.289
No corriente				
Activos fijos, neto	8	132.035	145.677	67.080
Propiedades de inversión, neto	9	25.582.949	25.334.468	25.897.406
Inversiones en subsidiarias y asociadas	10	1.800	126.239	929.208
Total activo no corriente		25.716.783	25.606.384	26.893.694
Total activos		35.816.781	29.127.329	29.802.983
Pasivos y patrimonio				
Corriente				
Obligaciones financieras	11	1.017.271	3.295.954	3.935.239
Obligaciones en circulación	12	7.395.633		
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	13	2.297.310	3.302.816	7.558.423
Pasivos por impuestos corrientes	15	188.093	106.372	79.613
Total pasivo corriente		10.898.307	6.705.142	11.573.275
No corriente				
Obligaciones bancarias a largo plazo	11	4.333.333	3.500.000	6.358.574
Anticipos a largo plazo	14	5.321.890	4.990.000	
Impuestos diferidos	15	159.896	215.540	367.648
Total pasivo no corriente		9.815.119	8.705.540	6.726.222
Patrimonio				
Capital social	16	4.000.000	800	800
Reserva legal	16	400	400	400
Superávit por revaluación de activos fijos		123.940		
Resultados acumulados	16	10.979.015	13.715.447	11.502.286
Total patrimonio		15.103.355	13.716.647	11.503.486
Total pasivos y patrimonio		35.816.781	29.127.329	29.802.983


Luis Serrano
Gerente General


Sra. Vazana Bravo
Contadora General

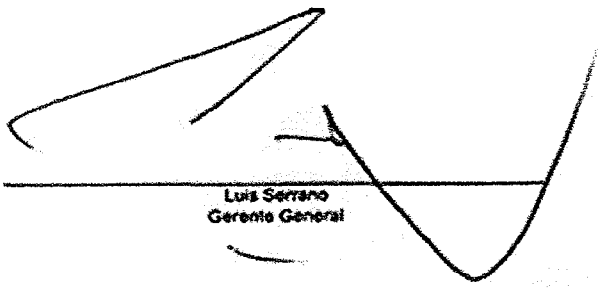
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Estados (no consolidados) del resultado

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>Reestructurado 2012</u>
Ingresos ordinarios	17	4.394.287	4.133.924
Gastos de administración y ventas	18	(1.882.432)	(1.563.425)
Utilidad Operacional		2.511.855	2.570.499
Otros ingresos	19	313.853	609.031
Otros gastos			
Gastos financieros	20	691.629	687.711
Otros gastos	21	473.223	20.369
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.660.856	2.471.450
Impuesto a la renta	15	(389.005)	(252.433)
Resultado neto		1.271.851	2.219.017



Luis Serrano
Gerente General



Sra. Vazana Bravo
Contadora General

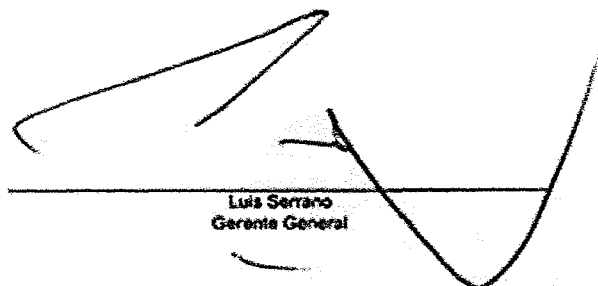
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Estados (no consolidados) de flujos de efectivo

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>Reestructurado</u> <u>2012</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	(2.062.403)	4.132.941
Efectivo provisto (utilizado) en pagos a proveedores, a empleados y otros	(3.544.261)	(821.717)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	(5.606.664)	3.311.224
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en adquisiciones de propiedad y equipo	(115.000)	(855.481)
Efectivo provisto por (utilizado) en propiedades de inversión	(586.440)	186.000
Efectivo provisto por inversiones en acciones		802.969
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(701.440)	133.488
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en obligaciones financieras	5.950.284	(3.513.585)
Efectivo (utilizado en) provisto por compañías relacionadas		(5.139.627)
Efectivo provisto por anticipos por la venta de inmuebles	331.890	4.990.000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	6.282.174	(3.663.212)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(25.929)	(218.500)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	35.943	254.443
Saldo final de de efectivo en caja y bancos	10.014	35.943



Luis Serrano
Gerente General



Sra. Valeria Bravo
Contadora General

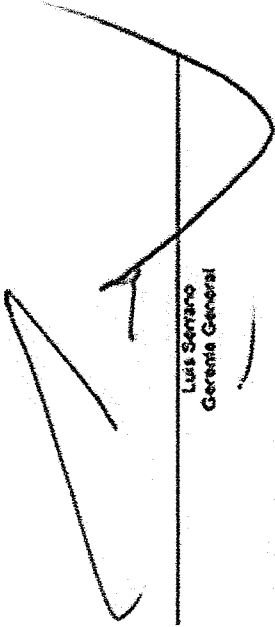
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 25 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Estados (no consolidados) de cambios en el patrimonio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación de activos fijos	Resultados acumulados			Total
					Utilidades de años anteriores	Resultados NIIF por primera vez	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre del 2011 previamente reportados	16	800	400		1.380.289	400.286	1.185.666	2.967.441
Corrección de error de propiedades de inversión					(549.916)	9.085.961		8.536.045
Saldos al 1 de enero del 2012 reestructurados	16	800	400		830.373	9.486.247	1.185.666	11.503.486
Transferencia a resultados acumulados					1.185.666		(1.185.666)	
Resultado neto reestructurado							2.219.017	2.219.017
Ajuste					(5.856)			(5.856)
Saldos al 31 de diciembre del 2012 reestructurados	16	800	400		2.010.183	9.486.247	2.219.017	13.716.647
Transferencia a resultados acumulados							(2.219.017)	
Resultado neto					2.219.017		1.271.851	1.271.851
Aumento del capital social		3.999.200			(3.999.200)			
Revaluación de activos fijos		-		123.940				123.940
Ajuste					(9.083)			(9.083)
Saldos al 31 de diciembre del 2013		4.000.000	400	123.940	220.917	9.486.247	1.271.851	15.103.355


Luis Serrano
Gerencia General


Sara Vazquez Brano
Cantadora General

Dexicorp S.A.

Notas a los estados financieros (no consolidados)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Dexicorp S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 1 de julio del 2002, con un plazo de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. Operaciones

La actividad de la Compañía durante los años 2012 y 2013 se concentró en el arrendamiento de bienes inmuebles (terrenos y edificios) a sus compañías relacionadas.

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

3. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, 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 2013 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 International Financial Reporting Standard (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

1) Nuevas normas y modificaciones efectivas en el 2013 y relevantes para la Compañía

Norma Internacional de Contabilidad 1 (“NIC”) (revisada en 2012), “Presentación de los Estados Financieros”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en Mayo de 2012, modificó los párrafos 10, 38 y 41, eliminó párrafos los 39-40 y añadió los párrafos 38A-38D y 40A-40D, que aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y la información mínima comparativa requerida. Generalmente, el periodo mínimo comparativo requerido es el periodo anterior. Una entidad debe incluir información comparativa en las notas relacionadas a los estados financieros cuando la entidad voluntariamente proporciona información comparativa más allá del periodo mínimo comparativo requerido. El periodo comparativo adicional no necesita contener un juego completo de estados financieros. Además, los saldos iniciales del estado de situación financiera (conocido como el tercer balance) debe ser presentada en las siguientes circunstancias: cuando la entidad cambia sus políticas contables; haga reexpresiones retroactivas o haga reclasificaciones, y este cambio tenga efecto material sobre el estado de situación financiera. El saldo inicial del estado de situación financiera sería al principio del periodo anterior. Sin embargo, a diferencia de la información comparativa voluntaria, las notas relacionadas no están obligadas a acompañar el tercer balance. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2013.

La Compañía ha procedido a reexpresar la información financiera de años anteriores de conformidad con lo requerido en la NIC 1, en virtud de que efectuó la corrección de error del saldo de las propiedades de inversión (véase nota 23).

NIIF 13 “Medición a Valor Razonable”

Aclara la definición de valor razonable y ofrece orientación relacionada y revelaciones mejoradas sobre las mediciones a valor razonable. No afecta a las partidas que se deben medir a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio y se aplica tanto para partidas financieras como para partidas no financieras para las cuales otras normas requieren o permiten mediciones a valor razonable o revelaciones sobre las mediciones a valor razonable, excepto en ciertas circunstancias.

La NIIF 13 se aplica prospectivamente para periodos anuales que inician el o después del 1 de enero de 2013. Sus requerimientos de revelación no necesitan ser aplicados a la información comparativa en el primer año de aplicación. No obstante, la Compañía ha incluido como información comparativa las revelaciones de la NIIF13 que anteriormente requería la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.

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, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros” (modificada en 2013), emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 y noviembre de 2013, respectivamente. Introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja de estos activos y pasivos. La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias. En noviembre de 2013, el IASB hizo disponibles con mayor rapidez, los requerimientos de la NIIF 9 que abordan el riesgo de crédito propio, permitiendo que esos requerimientos se apliquen sin emplear los otros requerimientos de la NIIF 9 al mismo tiempo. De igual manera, en noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.

En su modificación a la NIIF 9 de noviembre de 2013, el IASB removi6 la fecha de vigencia que habí a establecido para la misma, dejando simplemente a esta norma disponible para que la emplee la entidad que así lo decida. Si una entidad decidiera aplicar la NIIF 9 en lugar de la NIC 39, deberá aplicarla de forma integral, a excepción de lo mencionado sobre la presentación de los cambios en el valor razonable de un pasivo designado como a valor razonable con cambios en resultados. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

“Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros” - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7, emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones a partir de una fecha anterior, revelará ese hecho y también revelará la información requerida en la enmienda “Información a revelar - Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIIF 7”, emitida en diciembre de 2011. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

CINIIF 21 “Gravámenes”, En mayo de 2013 el IASB aprobó la Interpretación del CINIIF 21 Gravámenes, que interpreta a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, para el reconocimiento de las obligaciones que surgen de las legislaciones fiscales diferentes a aquellas que graban ganancias tributarias. Esta interpretación es de aplicación obligatoria para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014, y admite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

“Información A Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros” - Modificaciones a la NIC 36, en mayo de 2013 el IASB publicó la enmienda “Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36”. Cuando el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, decidió modificar la NIC 36 para requerir que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

“Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados” - Modificaciones a la NIC 19, en noviembre de 2013, el IASB modificó los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. A partir de esta modificación, si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los períodos de servicio. Una entidad aplicará esas modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho. Con relación a esta norma la administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos que estos nuevos requerimientos puedan tener sobre las cifras de sus estados financieros.

Dexicorp S.A.

La gerencia evaluó la relevancia de otras nuevas normas, modificaciones e interpretaciones no efectivas aún y concluyó que no son relevantes para La Compañía.

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

d) Uso de estimaciones y los juicios de los Administradores

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

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

Deterioro de activos

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

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

- 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.

Dexicorp S.A.

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

Vida útil de los activos fijos y propiedades de inversión

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

Impuestos Diferidos

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

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

e) Negocio en Marcha

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

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.

Dexicorp S.A.

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 deudas con inversionistas, obligaciones bancarias, deudas comerciales y otras deudas.

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

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

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

i) Efectivo en caja y bancos

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

ii) Préstamos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Los préstamos, cuentas por cobrar y otras 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 períodos 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 financieras con inversionistas y entidades bancarias, cuentas por pagar - proveedores y otras cuentas por pagar.

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

g) Propiedades disponibles para la venta

Los activos no corrientes (o grupos de activos a ser dados de baja) se clasifican como 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 periodo y el costo se pueda determinar en forma fiable.

i) Medición en el reconocimiento inicial

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

ii) Medición posterior

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

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

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	10,00%
Equipos de computación	33,33%
Vehículos	20,00%

Dexicorp S.A.

La vida útil estimada o 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 plusvalías y beneficios económicos por el arrendamiento operativo de los bienes.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico. 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.

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) Inversiones en subsidiarias y asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

m) 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 (causado) e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

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

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

ii) Impuesto Diferido

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

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

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

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.

n) **Obligaciones bancarias y financieras**

Las deudas bancarias y 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 bancarias y financieras se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos

Dexicorp S.A.

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 bancarias y financieras utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro de gastos financieros.

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

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

p) Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles se reconocen en el estado de resultados sobre una base lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento.

i) 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.

j) Estado de flujo de efectivo

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

Flujos de Efectivo: son las entradas y salidas de efectivo o de otros medios líquidos equivalentes, entendiendo por éstos últimos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

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

k) Clasificación de saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos de activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

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) Riesgo 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.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía se sustenta íntegramente con financiamiento a través del sector financiero para lo cual la administración trata de conseguir las mejores tasas de mercado a través del endeudamiento, en entidades con calificación AAA. Sin embargo, el nivel de endeudamiento se ha ido disminuyendo en el tiempo de un 45% en el 2012 con relación al total del pasivo, a un 26% en la misma relación a diciembre del 2013.

Riesgo de tipos de cambio

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

ii) Riesgo de crédito

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

- Cuentas por cobrar – comerciales

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

- Cuentas por cobrar - compañías relacionadas

Representan un importante monto dentro de los saldos de estado de situación financiera y corresponden principalmente a cuentas por cobrar a Retelcom, Fornax Group Corp, Tomoraguadua S.A., Wadehouse y Casscarsone S.A.. El saldo corresponde a préstamos otorgados sustentados con contratos de mutuo (véase nota 22).

Dexicorp S.A.

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".

b) Riesgo de liquidez

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

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

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones financieras de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

<u>Tipo de Endeudamiento</u>	2013			<u>Total</u>
	<u>Año de vencimiento</u>			
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	
Obligaciones financieras:				
Sobregiro bancario	99.139	-	-	99.139
Banco Bolivariano	1.000.000	833.333	-	1.833.333
JP Morgan	-	-	3.500.000	3.500.000
Interés por pagar	17.271	-	-	15.726
Obligaciones en circulación:				
Papel comercial	7.103.992	-	-	7.103.992
Total	8.220.402	833.333	3.500.000	12.552.190

<u>Tipo de Endeudamiento</u>	2012		<u>Total</u>
	<u>Año de vencimiento</u>		
	<u>2013</u>	<u>2016</u>	
Obligaciones financieras:			
Banco Bolivariano	2.000.000	-	2.000.000
Banco Internacional	1.280.228	-	1.280.228
JP Morgan	-	3.500.000	3.500.000
Intereses	15.726		15.726
Total	3.295.954	3.500.000	6.795.954

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

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

c) Instrumentos financieros por categoría

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

	Activos financieros al valor razonable con cambio en el estado de resultados	Préstamos y otras cuentas por cobrar	Total
Al 31 de diciembre del 2013:			
Activos según estado de situación financiera			
Efectivo en caja y bancos	10.014		10.014
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		9.959.984	9.959.984
Total	10.014	9.959.984	9.969.998
Pasivos según estado de situación financiera			
	Otros pasivos financieros	Total	
Obligaciones financieras	5.350.605	5.350.605	
Obligaciones en circulación	7.395.633	7.395.633	
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	2.297.310	2.297.310	
Total	15.043.547	15.043.547	

Dexicorp S.A.

	Activos financieros al valor razonable con cambio en el estado de resultados	Préstamos y otras cuentas por cobrar	Total
Al 31 de diciembre del 2012:			
Activos según estado de situación financiera			
Efectivo en caja y bancos	35.943		35.943
Inversiones en subsidiarias y asociadas			-
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		3.065.002	3.065.002
Total	35.943	3.065.002	3.100.945
Pasivos según estado de situación financiera			
	Otros pasivos financieros	Total	
Obligaciones financieras	6.795.954	6.795.954	
Obligaciones en circulación	-	-	
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	3.302.816	3.302.816	
Total	10.098.770	10.098.770	

d) Valor razonable por jerarquía

La IFRS 7 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de situación financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

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

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

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

Valor razonable por jerarquía

Al 31 de diciembre de 2013	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:			
Efectivo en caja y bancos	10.014	-	-
Total	10.014	-	-
Al 31 de diciembre de 2012	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos:			
Efectivo en caja y bancos	35.943	-	-
Total	35.943	-	-

Dexicorp S.A.

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

e) 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 en circulación comprenden principalmente deuda a tasa de interés fija con una porción a corto plazo donde los intereses ya han sido fijados. Son clasificadas bajo obligaciones en circulación y préstamos bancarios 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 2013.

5. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el saldo del efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo	10.014	8.500
Instituciones financieras:		
Bancos Locales	-	22.152
Bancos del exterior	-	5.291
	-	27.443
Total	10.014	35.943

6. Cuentas por Cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

El saldo de cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comerciales:		
Compañías relacionadas (nota 22)	-	259.245
Clientes (1)	315.481	162.816
Provisión para cuentas incobrables (2)	(17.680)	(17.680)
	297.801	404.381
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (nota 22)	8.216.331	560.384
Otras cuentas por cobrar (3)	977.794	-
Préstamo Gran Comercio Cía. Ltda.	200.000	-
Anticipo compra propiedades	150.000	1.163.211
Dividendos por cobrar (4)	93.570	246.570
Gastos pagados por anticipado	12.488	14.768
Anticipo proveedores	12.000	1.845
Préstamo Tomaraguadua	-	1.174.554
	9.662.183	3.161.332
Total	9.959.984	3.565.713

- (1) Las cuentas por cobrar - comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas, de las cuales la mayoría son a crédito; siendo la política de crédito máximo a 30 días. 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 2013 y 2012:

Dexicorp S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartera por vencer	280.629	321.007
Cartera vencida entre 1 y 360 días	17.172	83.271
Cartera vencida mayor a 1 año	17.680	17.783
	315.481	422.061

- (2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	17.680	50.485
Reverso de provisión	-	(32.805)
Total provisión por deterioro	17.680	17.680

- (3) Representan dividendos declarados por Embutser S.C.C por US\$ 38.556 y Royal State S.A. por US\$ 55.014 (en el 2012, Royal State por US\$ 246.570), los cuales se recuperarán de acuerdo a la disponibilidad del flujo de las compañías relacionadas.
- (4) En otras cuentas por cobrar están registrados los rubros por préstamo a Gabriela Proaño por US\$127,328 y por un convenio de pago que se mantiene con el Sr. Esteban Molina por el valor de US\$ 848,916. Este préstamo se encuentra sustentado con un convenio en el cual se establece que con un monto máximo de \$ 870.000 no se generan intereses y que no existe una fecha límite de pago. Pero pasado dicho valor se acordará entre las partes un interés, mismo que deberá ser aprobado en conjunto por la alta dirección, además de realizar una tabla de amortización y un plan de pagos.

7. Propiedades disponibles para la venta

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un detalle de las propiedades disponibles para la venta es el siguiente:

<u>Propiedad</u>	<u>Comprador</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Garzota	Menestras del Negro	130.000	130.000
Michelena	Menestras del Negro		290.000
Total		130.000	420.000

8. Activos fijos, neto

El movimiento y detalle de los activos fijos, neto al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

Dexicorp S.A.

	Saldos al 31/12/11			Gasto por depreciación del año			Gasto por depreciación del año			Saldos al 31/12/13
	Adiciones	Bajas	Ajuste	Transferencias	Saldos al 31/12/12	Adiciones	Ventas	Bajas	Reclasificación	
Terrenos	749.500			(749.500)	-	443.000	(373.000)	-	(70.000)	-
Edificio					-	40.000	-		(40.000)	-
Maquinaria y equipos	8.007				8.007	-	-	-	-	8.007
Equipos de computación	20.449	981			21.430	-	-	(20.449)	-	982
Vehiculos	146.197	(14.277)			131.920	-	-	-	-	131.920
Construcciones en propiedad de terceros:										
Construcciones en curso	105.000				105.000	5.000		-	-	110.000
Total costo	174.653	855.481	(14.277)	-	266.357	488.000	(373.000)	(20.449)	(110.000)	250.909
Depreciación acumulada	(107.573)	14.277	(688.478)	876.196	(215.102)	-	-	20.449	-	(118.875)
TOTAL	67.080	855.481	-	(688.478)	126.696	488.000	(373.000)	-	(110.000)	132.035

Dexicorp S.A.

9. Propiedades de inversión

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	11.885.788	2.992.904
Edificios	19.426.722	13.240.720
	31.312.511	16.233.624

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión, la administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de éstas. La Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre las propiedades de inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

Descripción	Saldo al 31/12/11 restablecido	Ajuste	Adiciones	Gasto por depreciación del año	Saldo al 31/12/12 restablecido	Adiciones	Transferencias	Gasto por depreciación del año	Saldo al 31/12/13
No depreciables									
Terrenos	10.499.848		459.500	-	10.959.348	586.440	360.000	-	11.905.788
Depreciables									
Edificios	19.386.722		-	-	19.386.722		40.000	-	19.426.722
Total costo	29.886.570	-	459.500	-	30.346.070	586.440	400.000	-	31.332.510
Depreciación acumulada	(3.989.165)	(512.171)	-	(510.266)	(5.011.602)	-	(171.397)	(566.562)	(5.749.561)
Total	25.897.406	(512.171)	459.500	(510.266)	25.334.468	586.440	228.603	(566.562)	25.582.949

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 del 2013:

Dexicorp S.A.

Nombre	Saldo en libros	Valor Avalúo
Edificio Plaza San Jorge (4)	6.566.599	8.945.320
Bodegas Plaza San Jorge II	2.965.777	3.257.457
Edificio El Arenal Tumbaco	985.560	1.245.378
Edificio Local 9 De Octubre (1)	500.840	740.095
Edificio Sector Cumbaya	373.110	-
Edificio Solar No. 32 Mzn 1 Kennedy,	316.977	483.710
Edificio Nuuu Y Shirys (2)	261.509	351.766
Edificio Local NNUU	252.642	141.265
Edificio Av. NNUUE7-51	216.455	147.567
Edificio Local Esther Murray	200.678	313.670
Edificio Sector Carapungo	188.545	278.100
Edificio Solar 2a	158.064	173.850
Edificio Local 101 CCI	154.771	85.696
Edificio Bodegon Artesano (3)	123.071	221.600
Edificio Local 21 El Recreo	120.728	178.718
Edificio Local 23 El Recreo	119.299	179.723
Edificio Portete Iii	81.079	124.724
Casa Cumbaya	38.500	44.717
Edificio Portete Iv	26.993	68.495
Edificio Parroquia Febres Cordero	14.357	61.251
Edificio Solar No. 31	11.608	17.130
Terreno Plaza San Jorge I (5)	6.293.991	7.423.645
Terreno Bodegas Plaza San Jorg	863.750	1.241.801
Terreno Local 9 De Octubre (1)	675.255	654.435
Terreno Calderon Panam. Norte	630.000	671.804
Terreno Paul Rivet Y Whymper	586.440	1.172.880
Tumbaco Lote 9 Av. Interoceani	412.500	765.942
Terreno Arenal Tumbaco (6)	354.498	860.923
Terreno Casa Cumbaya	360.000	387.984
Terreno Solar 2a	295.740	165.614
Terreno Bodegon Artesano	285.890	374.550
Terreno Av. NNUU E7-51	275.000	383.530
Terreno Nuuu Y Shirys	181.233	1.206.613
Terreno Local Nnuu	170.267	351.732
Terreno Kennedy Iii Solar 32	81.250	50.668
Terreno Sector Cumbaya	75.106	-
Terreno Parroquia Febres Cordero	68.200	-
Terreno Solar No. 31	65.975	72.500
Terreno Solar No. 3	65.975	72.500
Pastocalle Latacunga	47.000	-
Terreno Local Esther Murray	37.582	41.299
Terreno Local 23 El Recreo	27.306	30.006
Terreno Local 21 El Recreo	27.168	29.855
Terreno Sector Carapungo	22.113	24.300
Terreno Portete Iii	3.130	114.692
Terreno Portete Iv	420	28.168
Total	25.582.949	33.185.673,53

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

(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.

Dexicorp S.A.

(2) Edificio Naciones Unidas y Shyris

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

(3) El Bodegón del Artesano

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

(4) Plaza San Jorge

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

(5) Plaza San Jorge

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

(6) Terreno "El Arenal" en Tumbaco

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

10. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las inversiones en subsidiarias y asociadas se conforman de la siguiente manera:

Compañía	2013		2012	
	% Participación	Valor	% Participación	Valor
Embutser SCC	51%	-	51%	125.739
Royal State (1)	50%	500	50%	500
Casscarstone S.A. (1)	99,87%	799	0%	-
Inmobiliara Guambi Cía. l	1%	1	0%	-
Mainguar S.A.(3)	50%	500	0%	-
Total		1.800		126.239

Dexicorp S.A.

- (1) Compañías en las cuales Dexicorp S. A. mantiene por requerimiento de la Superintendencia de Compañía del Ecuador la Compañía presenta estados financieros separados el control, razón por la cual también presentan estados financieros consolidados.

11. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones financieras se detallan a continuación:

2013				
Entidad	No. de Operación	Tasa de interés	Vencimiento	Capital
Instituciones financieras:				
Banco Bolivariano (1)	219993	8,50%	07-oct-14	1.833.333
Jp Morgan		7,36%	25-jun-16	3.500.000
Intereses acumulados por pagar				17.271
Total obligaciones con instituciones financieras				5.350.605
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo				
Instituciones financieras				4.333.333
Total porción corriente del pasivo a corto plazo				1.017.271
Total obligaciones con instituciones financieras a largo plazo				4.333.333

2012				
Entidad	No. de Operación	Tasa de interés	Vencimiento	Capital
Instituciones financieras:				
Banco Bolivariano	500018238	8,80%	05-jun-13	500.000
Banco Bolivariano	500020539	8,00%	12-abr-13	1.000.000
Banco Bolivariano	500021809	8,50%	12-abr-13	500.000
Banco Internacional	322953	9,25%	11-ago-13	1.280.228
Jp Morgan		7,36%	25-jun-16	3.500.000
Intereses acumulados por pagar				15.726
Total obligaciones con instituciones financieras				6.795.954
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo				
Instituciones financieras				3.500.000
Total porción corriente del pasivo a corto plazo				3.295.954
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\$ 4,292,189 (US\$ 3.824.369 en el 2012).

12. Obligaciones en circulación

La Compañía previo el cumplimiento de las formalidades legales y autorización de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, el 2 de abril de 2013, 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". El programa planificado tiene un plazo de hasta 365 días.

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo pendiente de pago del mencionado papel comercial asciende a US\$ 7.395.33. El descuento en la negociación de estos papeles es equivalente a los vigentes en el mercado bancario y pactado entre las partes.

El pago de la totalidad del capital del "Papel Comercial" será al vencimiento del plazo y se efectuará mediante la presentación y entrega del título correspondiente. Los recursos provenientes de la emisión fue utilizada para sustituir pasivos.

13. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los saldos de las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores (1)	164.826	233.083
Compañías relacionadas (nota 22)	276.113	28.955
	<u>440.939</u>	<u>262.038</u>
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas (nota 22)	798.330	1.793.868
Anticipo venta propiedades (2)	100.000	450.000
Dividendos por pagar (3)	355.139	355.139
Garantías recibidas	408.630	337.630
Otros cuentas por pagar (4)	194.272	104.141
	<u>1.856.372</u>	<u>3.040.778</u>
Total	<u>2.297.310</u>	<u>3.302.816</u>

- (1) La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

A continuación un detalle de los saldos de las cuentas por pagar - comerciales al 31 de diciembre de 2013 y 2012 en función de sus vencimientos:

Dexicorp S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores por vencer	389.410	22.894
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	-	239.037
Proveedores vencidos mayores a 1 año	51.528	107
	440.939	262.038

- (2) Corresponden a anticipos recibidos de la propiedad de la Garzota por US\$100.000,
- (3) Corresponde a dividendos por cancelar a sus accionistas las cuales en el acta del 12 de noviembre del 2009 indica que el pago se realizará de acuerdo a la disponibilidad de flujos de la Compañía.
- (4) El saldo principalmente corresponde a una cuenta por pagar por US\$100.000 por la compra del inmueble Plaza San Jorge el cual no efectivizado totalmente porque el vendedor no ha entregado la documentación municipal legalizada como lo estipula la escritura de compra-venta.

14. Anticipos a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene anticipos recibidos por la venta de propiedades y cuyo detalle es como sigue:

<u>Inmueble</u>	<u>Comprador</u>	<u>Fecha de venta</u>	<u>Valor</u>	
			<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmueble Plaza San Jorge	Hidroabanico S.A.	10-sep-14	4.000.000	4.000.000
Inmueble Francisco de Orellana	Menestras del Negro	03-dic-15	990.000	990.000
Ciudad Comercial El Recre Local 21			165.480	
Ciudad Comercial El Recre Local 23			166.410	
Total			5.321.890	4.990.000

15. Impuesto a la Renta

a) Conciliación Tributaria

De conformidad con las disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 (22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuestos	1.660.856	2.243.066
Menos: Dividendos exentos	-	191.556
Menos: Ingresos Exentos	-	321.457
Más: Gastos no deducibles	360.305	28.823
Base gravable de impuesto a la renta	2.021.160	1.758.876
Impuesto a la renta	444.655	404.541
Anticipo calculado	101.307	100.800
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	444.655	404.541
Menos: Retenciones en la fuente del año	303.138	298.169
Impuesto a pagar del contribuyente	141.517	106.372

El 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 razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa impositiva nominal	22,00%	23,00%
Más: Gastos no deducibles	4,77%	0,30%
Menos:		
Dividendos exentos	1,96%	1,96%
Ingresos exentos	3,30%	3,30%
Tasa impositiva efectiva	32,03%	28,56%

b) Pasivo por impuesto a la renta corriente

El movimiento de la cuenta por pagar por impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	106.372	79.613
Provisión del año	444.655	404.541
Pagos efectuados	(106.372)	(79.613)
Retenciones en la fuente	(303.138)	(298.169)
Saldos al fin del año	141.517	106.372

c) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

<u>2013</u>			
	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>			
Propiedades de inversión	215.540	(55.644)	159.896
Total	215.540	(55.644)	159.896

<u>2012</u>			
	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>			
Propiedades de inversión	367.648	(152.108)	215.540
Total	367.648	(152.108)	215.540

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante. En consideración a esta disposición legal, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron medidos con las siguientes tasas:

Al 31 de diciembre de 2013	22%
Al 31 de diciembre de 2012	23%

d) Contingencias

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 2010 al 2013.

e) 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.

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013 se publicó la Resolución No NAC-DGERCGC13-00011 emitida por el Servicio de Rentas Internas mediante la cual establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2013, la Administración se encuentra desarrollando el estudio de precios de transferencia y estima que no existirá ningún ajuste por este concepto que afecte la estimación del gasto por impuesto a la renta corriente del año.

16. Patrimonio de la Compañía

Capital Social

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.13.001442 del 7 de enero del 2013, aprobó el aumento del capital de US\$ 800 a US \$ 20.000 a través de la capitalización de las utilidades de años anteriores.

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

La conformación accionaria luego del aumento de capital es la siguiente:

Dexicorp S.A.

Accionista	Capital anterior	Aumento por utilidades (años anteriores)	Capital resultante después del aumento	Numero 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%

Accionista	Capital al 31/12/2012	Aumento por utilidades (años anteriores) 07/01/2013	Capital resultante después del aumento 07/01/2013	Numero de acciones después del aumento	Porcentaje después del aumento
INDIAN INVESTIGACIONES Y CONSULTORIA S.A.	792	19.008	19.800	19.800	99%
Juan Carlos Serrano Valdivieso	8	192	200	200	1%
TOTAL	800	19.200	20.000	20.000	100%

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 al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

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.

17. Ingresos ordinarios

Un detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios:		
Arriendos	4.196.628	3.767.411
Servicios	197.659	366.513
Total	4.394.287	4.133.924

18. Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración y ventas por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depreciaciones y amortizaciones	585.204	733.824
Otros	568.727	232.450
Honorarios	494.631	482.994
Mantenimiento	162.290	53.079
Reembolsos	63.670	50.266
Servicios básicos	7.552	10.702
Suministros y materiales	359	110
Total	1.882.432	1.563.425

19. Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Venta de activos fijos	247.200	513.013
Ingresos por reembolsos	63.670	50.266
Otros ingresos	2.927	1.387
Rendimientos financieros	56	44.365
Total	313.853	609.031

Dexicorp S.A.

20. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses préstamos del exterior	257.272	257.995
Intereses préstamos nacionales	434.357	429.716
Total	691.629	687.711

21. Otros gastos

El detalle de los otros gastos por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otros no deducibles	360.305	11.369
Costo de ventas (activos fijos)	103.919	
Otros	9.000	9000
Total	473.224	20.369

22. 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 terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activo:</u>		
Cuentas por cobrar (nota 6):		
Shemlon S.A.	-	202.839
Ennova Group S.A.	-	19.200
Proadser S.A.	-	18.096
Gerensa Corporativa GERENSA S.A:	-	8.979
Deli Internacional	-	7.854
Embutser S.C.C.	-	1.524
Int Food Services Corp.	-	753
Total	-	259.245
Otras cuentas por cobrar (nota 6):		
Wadehouse	859.653	500.711
Retelcom	161.885	59.673
Fornax Group Corp.	69	-
Tomoraguadua S.A.	1.194.724	-
Casscarsone S.A.	6.000.000	-
Total	8.216.331	560.384
<u>Pasivo:</u>		
Cuentas por pagar (nota 13):		
Deli Internacional S.A.	31.719	23.831
INT Food Services Corp.	34.381	2.649
Gerencia Corporativa Gerensa S. A.	973	2.475
Serrano Valdivieso Luis Antonio	-	-
Shemlon S.A.	143.040	-
Retelcom	66.000	-
Total	276.113	28.955
Otras cuentas por pagar (nota 13):		
Shemlon S.A.	-	883.000
Préstamos accionistas	564.900	564.900
Latincafé S.A.	208.561	209.099
Deli Internacional	-	116.000
Luis Serrano	20.869	20.869
Energy Solution	4.000	-
Total	798.330	1.793.868

Dexicorp S.A.

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por cobrar clientes representan saldos pendientes de cobro por ventas realizadas a compañías relacionadas las cuales no superan los 30 días y que no devengan intereses. Durante los años 2013 y 2012 Dexicorp S. A. ha realizado ventas por servicios de arrendamiento a compañías relacionadas por aproximadamente US\$ 412.472 y US\$ 488.102, respectivamente.

Los saldos pendientes de cobro a Retelcom S.A. y Casscarsone S.A. representan préstamos otorgados a dichas relacionadas los cuales se encuentran debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo, no generan una tasa de interés y que se estima cancelar en el corto plazo.

Los saldos pendientes de pago a Shemlon S.A., Int Food Services Corp S.A. Proadser S.A. Socios, Latincafé y Luis Serrano, representan préstamos recibidos de dichas relacionadas los cuales se encuentran debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo y no generan una tasa de interés y la administración considera que son pagaderos a corto plazo.

La Compañía tiene garantías por US\$ 8.633.333 en obligaciones como codeudor con el Banco Bolivariano al 31 de diciembre del 2013.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha generado gastos por honorarios a los altos directivos por US\$ 51.528 y US\$ 19.000, respectivamente.

23. Corrección de error de las propiedades de inversión

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, la administración de Dexicorp S.A. efectuó la corrección del saldo de las propiedades de inversión provenientes de la adopción de las NIIF por primera vez. La Compañía de conformidad con la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez" optó por aplicar la exención del valor razonable de sus propiedades de inversión adquiridas hasta el 31 de diciembre del 2009. En este sentido, determinó el valor razonable de los terrenos y edificios considerando las revaluaciones efectuadas hasta dicha fecha por peritos especializados debidamente calificados. Para aquellos activos adquiridos posterior al 31 de diciembre del 2009 se mantuvo el costo de adquisición.

En base a lo antes indicado el saldo de las utilidades acumuladas – adopción NIIF primera vez se incrementó en US\$ 9.085.961 y los resultados de años anteriores disminuyó en US\$ 172.776.

Como resultado de los ajustes efectuados los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

Dexicorp S.A.

Saldos previamente reportados	2011 Ajustes		Saldo reestructurado
	Debe	Haber	

Activos

Corriente

Efectivo en caja y bancos	254.443		254.443
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	2.654.846		2.654.846
Total activo corriente	2.909.289		2.909.289

No corriente

Propiedad y equipo	67.080		67.080
Propiedades de inversión	17.024.946	8.872.460	25.897.406
Inversiones en subsidiarias y asociadas	929.208		929.208
Total activo no corriente	18.021.234		26.893.694

Total activos	20.930.523		29.802.983
----------------------	-------------------	--	-------------------

Pasivos y patrimonio

Corriente

Obligaciones financieras	3.935.239		3.935.239
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	7.558.423		7.558.423
Obligaciones tributarias	79.613		79.613
Total pasivo corriente	11.573.275		11.573.275

No corriente

Obligaciones bancarias a largo plazo	6.358.574		6.358.574
Impuestos diferidos	31.233	336.415	367.648
Total pasivo no corriente	6.389.807		6.726.222

Patrimonio

Capital Social	800		800
Reserva Legal	400		400
Resultados acumulados	2.966.241	8.536.045	11.502.286
Total patrimonio	2.967.441		11.503.486

Total pasivos y patrimonio	20.930.523	8.872.460	8.872.460	29.802.983
-----------------------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

Dexicorp S.A.

2012			
Saldos previamente reportados	Ajustes		Saldos restablecidos
	Debe	Haber	

Activos

Corriente

Efectivo en caja y bancos	35.943		35.943
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	3.065.002		3.065.002
Propiedades disponibles para la venta	420.000		420.000
Total activo corriente	3.520.945		3.520.945

No corriente

Propiedad y equipo	145.677		145.677
Propiedades de inversión	16.233.624	9.100.844	25.334.468
Inversiones en subsidiarias y asociadas	126.239		126.239
Total activo no corriente	16.505.540		25.606.384

Total activos	20.026.485		29.127.329
----------------------	-------------------	--	-------------------

Pasivos y patrimonio

Corriente

Obligaciones financieras	3.295.954		3.295.954
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	3.302.816		3.302.816
Obligaciones tributarias	106.372		106.372
Total pasivo corriente	6.705.142		6.705.142

No corriente

Obligaciones bancarias a largo plazo	3.500.000		3.500.000
Anticipos largo plazo	4.990.000		4.990.000
Impuestos diferidos	31.233	184.307	215.540
Total pasivo no corriente	8.521.233		8.705.540

Patrimonio

Capital Social	800		800
Reserva Legal	400		400
Resultados acumulados	4.798.910	8.916.537	13.715.447
Total patrimonio	4.800.110		13.716.647

Total pasivos y patrimonio	20.026.485	9.100.844	9.100.844	29.127.329
-----------------------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

Dexicorp S.A.

	2012			
	Saldos previamente reportados	Ajustes		Saldos restablecidos
		Debe	Haber	
Ingresos ordinarios	4.133.924			4.133.924
Gastos de administración y ventas	1.791.809		228.384	1.563.425
Utilidad Operacional	2.342.115			2.570.499
Otros Ingresos	609.031			609.031
Otros gastos				
Gastos financieros	687.711			687.711
Otros gastos	20.369			20.369
Utilidad antes de impuesto a la renta	2.243.066			2.471.450
Impuesto a la renta	404.541		152.108	252.433
Resultado neto	1.838.525			2.219.017

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de abril el 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

25. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados de Dexicorp S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.