

DEXICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

DEXICORP S.A., es una Compañía radicada en el Ecuador. El domicilio de su sede social y su principal centro de negocios es en la Av. Amazonas y Av. Corea N° 126, con el Registro Único de Contribuyente N° 1791878280001. Se constituyó en la República del Ecuador e inició sus operaciones en el mes de marzo del 2003, su objetivo principal son las actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES 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.

2.1 Base de presentación

a) 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.

b) 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 párrafos 10, 38 y 41, eliminó párrafos 39-40 y añadió párrafos 38A-38D y 40A-40D, que aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y la información mínima comparativa requerida. Generalmente, el período mínimo comparativo requerido es el período 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 período mínimo comparativo requerido. El período 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 re expresiones 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 período 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 re expresar 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.

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 períodos 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”.

a) 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.

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

Vida útil de 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.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipos de locales

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.

b) 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.

c) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

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

- Activos financieros al valor razonable con cambio en el estado de resultados: comprende principalmente al efectivo en caja y bancos.
- Préstamos y otros deudores: comprende créditos por ventas y otros créditos.

- Otros pasivos financieros: comprende 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

d) 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 y 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 netas 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(o) y 3(p).

e) 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 constituirlos.

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.

f) 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.

g) Activos fijos

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

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 de la propiedad y equipo; 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.

h) 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 propiedad y equipo:

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Porcentajes</u>
Maquinaria y equipos	10,00%
Equipos de computación	33,33%
Vehículos	20,00%

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.

i) 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 intangible.

ii) Medición posterior

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

j) 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.

k) 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.

l) **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.

m) 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. Si los costos asociados a la obtención de las obligaciones no son representativos se registran en los resultados del período. Posterior al reconocimiento inicial, las obligaciones bancarias y financieras se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

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

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

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

o) 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.

p) 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.

q) 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.

r) 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.

s) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero.

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período.

Las partidas de costos y gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza.

t) Ganancias por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible de la Compañía y el promedio ponderado de acciones ordinarias de la misma y en circulación durante el período. La Compañía no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

3. 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

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 través de promociones en los productos de acuerdo a las necesidades del mercado de alimentos.

Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés, precios de materia prima, etc., 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.

Adicionalmente, la tasa de interés de endeudamiento generada por la titularización de flujos futuros se encontró durante el año 2013 entre el 7,5% y 8% anual, tasas que se mantienen vigentes desde el año 2012. No obstante, los plazos de las titularizaciones de flujos permiten mitigar cualquier riesgo de tasas que pudiera existir de obtener dicho endeudamiento en el mercado financiero normal, y evita la concentración de riesgo.

Riesgo de tipos de cambio

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

i) 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

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.

c) 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.

d) Estimación del Valor Razonable

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

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

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

Las deudas bancarias y las obligaciones 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 Sucursal estima que el valor razonable de sus principales pasivos financieros es aproximadamente el 100% de su valor contable incluyendo intereses devengados en el 2013.

4. Efectivo en caja y bancos

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

	<u>2013</u>
EFFECTIVO	10,014
	<u>10,014</u>

5. 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 es como sigue:

	<u>2013</u>
COMERCIALES:	
CLIENTES (1)	315,481
PROV. CUENTAS INCOBRABLES (2)	(17,680)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
COMPAÑIAS RELACIONADAS (nota 19)	8,216,331
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (4)	977,794
PRESTAMO GRAN COMERCIO	200,000
ANTICIPO COMPRA DE PROPIEDADES	150,000
DIVIDENDOS POR COBRAR (3)	93,570
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	12,488
ANTICIPO PROVEEDORES	12,000
	<u>9,959,984</u>

- (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

	<u>2013</u>
CARTERA POR VENCER	280,629
CARTERA VENCIDA ENTRE 1 Y 360 DIAS	17,172
CARTERA VENCIDA MAYOR 1 AÑO	<u>17,680</u>
	<u>315,481</u>

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

	<u>2013</u>
SALDO AL INICIO DEL AÑO	17,680
REVERSO PROVISION	-
	<u>17,680</u>

- (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 señor 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 acordara 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.

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2013</u>
Seguros Pagados por Anticipado	12,488.39
Anticipo Proveedores	12,000.00
Anticipo Compra Propiedades	150,000.00
Otras	130,000.00
	<u>304,488.39</u>

7. PROPIEDAD Y EQUIPOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Costo:	2013
Maquinaria y Equipos	8,007.07
Equipos de Computación	982.00
Vehículos	131,920.00
Construcciones en Curso	110,000.00
	<u>250,909.07</u>

Depreciación acumulada:	2013
Maquinaria y Equipos	(4,120.31)
Equipos de Computación	(371.56)
Vehículos	(114,382.42)
	<u>(118,874.29)</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Costo:	2013
TERRENOS	11,905,788
EDIFICIOS	19,426,722
	<u>31,332.510</u>

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.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONAS A LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2013</u>
INVERS ACCIONES ROYALSTATE	500.00
INVERSIONES LARGO PLAZO	<u>1,300.00</u>
	<u>1,800.00</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Al 31 de diciembre de 2013:		
Banco Bolivariano S.A. (1)	1,009,523.11	833,333.38
J.P. Morgan (1)	7,748.23	3,500,000.00
Sobregiro bancario (1)	<u>88,506.09</u>	<u>-</u>
	<u>1,105,777.43</u>	<u>4,333,333.38</u>

(1) Conformado por el préstamo y el interés generado.

11. 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.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2013</u>
CUENTAS POR PAGAR:	
PROVEEDORES (1)	164,826
RELACIONADAS	276,113
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
RELACIONADAS (nota 19)	798,330
ANTICIPO VENTA PROPIEDADES (2)	100,000
DIVIDENDOS POR PAGAR (3)	355,139
GARANTIAS RECIBIDAS	408,630
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (4)	194,272
	<u>2,297,310</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 los saldos de las cuentas por pagar comerciales de los años 2013 en función de sus vencimientos:

	<u>2013</u>
PROVEEDORES POR VENCER	389,410
PROVEEDORES VENCIDA EN 1 Y 360 DIAS	-
PROVEEDORES VENCIDA MAYOR 1 AÑO	51,528
	<u>440,939</u>

- (2) Corresponden a anticipos recibidos de la Propiedad 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.

13. OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2013</u>
Anticipo Venta propiedades (1)	<u>5,321,890</u>
	<u>5,321,890</u>

(1) Corresponde al inmueble San Jorge por USD 4, 000,000. Inmueble Francisco de Orellana por USD990, 000. Ciudad comercial el recreo local 21 por USD165, 480. Ciudad comercial el recreo local 23 por USD166,410

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2013</u>
Impuesto Diferido	159,896
	<u>159,896</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existió ningún efecto por impuesto diferido.

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%

15. 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.

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 NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

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 establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso de titularización y la estrategia de la Compañía.

16. Ingresos Ordinarios

Un detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 son los siguientes:

	<u>2013</u>
INGRESOS ORDINARIOS	
ARRIENDOS	4,196,628
SERVICIOS	<u>197,659</u>
	<u>4.394,287</u>

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos operativos y gastos son los siguientes:

	<u>2013</u>
Costos Indirectos	2,185.22
Costos Generales	1,187,709.91
Costos de personal	103,451.67
Arriendos	3,880.96
Depreciación	585,204.05
Otros gastos	473,223.45
Costos Financieros	691,628.60
Impto. Renta y Participación Trabajadores	<u>389,010.54</u>
	<u>3,436,294.40</u>

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

Desde el cierre del año 2013 hasta la fecha de emisión del informe 31 de enero de 2014, no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas a la fecha 31 de enero de 2014.



Valeria Bravo
Contador
DEXICORP S.A.