

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Abat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

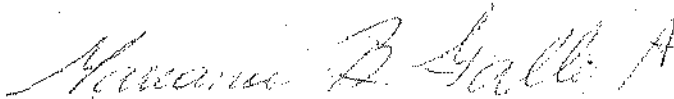
Estudios: Midecra 903 - Ver. Peña  
Telfs: (503-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

SEÑORES  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
CIUDAD

Mariana Gallo de Peña, en mi calidad de auditora externa de la compañía OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A., en cumplimiento con lo dispuesto en la parte final del artículo 324 de la Ley de Compañías, remito el informe de auditoría correspondiente al ejercicio económico de 2012.

La compañía OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A., tiene el expediente número 104374.

Atentamente,



Mariana Gallo de Peña  
C.I. 0904920972

# Mariana Gallo de Peña

*Doctor en Jurisprudencia*  
Abogado Mar. No. 09.2001.146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

*Estudio: Mulexán 905 - 3er Piso*  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**E**

### **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

### **EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

# Mariana Gallo de Peña

*Doctor en Jurisprudencia*

Abogado Mat. No. 09-2001-146

Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505

Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

*Estadía: Montecristi 905 - 3er Piso*

Teléfono: (593-4)2566261

e-mail: marianabgalloa@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador

## OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. Y SUBSIDIARIAS

### Estados Financieros Consolidados

*Al 31 de diciembre de 2012*

### CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera

Estado Consolidado de Resultado Integral

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros Consolidados

Información Suplementaria de Consolidación

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Mulcón 965 - Aer Pasa  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## ***Informe de los Auditores Independientes***

### **A los señores Socios y Accionistas de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Administración de la Campaña sobre los estados financieros consolidados***

La Administración de la compañía OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros consolidados no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros consolidados por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

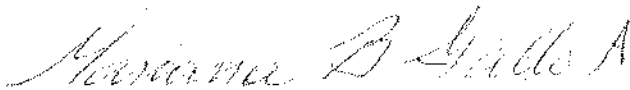
suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre del 2012 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **Base contable**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.3 a los estados financieros consolidados se describe la base contable utilizada para su preparación y que los negocios incluidos en los estados financieros consolidados no han operado como una sola entidad. Por lo tanto, los estados financieros consolidados adjuntos no necesariamente representan resultados que se habrían obtenido en caso que los negocios hubieran operado como un negocio único durante el año presentado o de resultados futuros de los negocios consolidados.



Mariana Gallo de Peña  
Malecón 905  
Octubre de 2015

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y SUBSIOIARIAS**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	<u>Año 2012</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b><u>Activo Corriente</u></b>		
Efectivo y equivalentes	4	764,539
Inversiones a corto plazo	5	0
Cuentas por Cobrar Comerciales	6	1,095,337
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	1,061,139
Activos por Impuestos Corrientes	8	447,151
Inventario, neto	9	8,343,965
Otros Activos Corrientes	10	59,132
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>11,771,263</b>
<b><u>Activo no Corriente</u></b>		
Propiedad Planta y Equipo, neto	11	5,039,698
Activo Intangible, neto	12	72,244
Otras cuentas y documentos por cobrar LP	13	186,728
Activos Diferidos	14	216,465
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>5,515,134</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>17,286,397</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y SUBSIDIARIAS ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

### PASIVO5

#### Pasivo Corriente

Cuentas y documentos por pagar comerciales	15.1	2,641,046
Obligaciones con Instituciones Financieras Corrientes	16.1	4,157,728
Otras Cuentas por Pagar	17	543,456
Pasivos por Impuestos Corrientes	18	254,481
Participación Laboral por Pagar	19	135,380
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>7,732,090</b>

#### Pasivo no Corriente

Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales LP	15.2	416,442
Obligaciones con Instituciones Financieras LP	16.2	219,561
Obligaciones Emitidas	20	300,000
Otras cuentas por pagar largo plazo		0
Beneficios Laborales largo plazo	21	1,796,368
Pasivos Diferidos	14	292,089
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>3,024,461</b>

**TOTAL DEL PASIVO** **10,756,551**

### PATRIMONIO NETO

Capital Social	22.1	816,886
Aportes para futura capitalización	22.2	3,176
Reservas	22.2	1,665,107
Resultados Acumulados	22.2	3,382,887
Resultados del Ejercicio	22.3	661,790
<b>Total del Patrimonio</b>		<b>6,529,846</b>

**TOTAL DEL PASIVO +PATRIMONIO** **17,286,397**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Nota</b>	<b>Año 2012</b>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos ordinarios	23	24,128,155
Costos operativos		<u>-13,486,950</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>10,641,205</b>
Gastos de venta y Administrativos	24	<u>-9,201,748</u>
<b>Utilidad operativa</b>		<b>1,439,456</b>
<b>Otros ingresos</b>		
Ingresos financieros		3,728
Otros ingresos		<u>66,040</u>
		<b>69,768</b>
<b>Otros egresos</b>		
Gastos financieros		-444,234
Otros gastos		<u>-13,321</u>
		<b>-457,555</b>
<b>Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias</b>		<b>1,051,670</b>
Participación laboral		-135,399
Impuesto a la renta		<u>-254,481</u>
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>		<b>661,790</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.



# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. Y SUBSIDIARIAS ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares  
estadounidenses)

	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 01-01-2012	816,886	3,176	1,665,107	3,382,887	-	5,868,056
Resultado del Ejercicio					661,790	661,790
Saldo al 31-12-2012	816,886	3,176	1,665,107	3,382,887	661,790	6,529,846

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>AÑO 2012</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>764,539</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(4,263,336)</b>
Clases de cobros por actividades de operación	22,655,246
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	22,114,661
Otros cobros por actividades de operación	540,585
Clases de pagos por actividades de operación	(26,100,137)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(23,965,326)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2,134,811)
Dividendos recibidos	23,712
Intereses pagados	(444,234)
Intereses recibidos	3,728
Impuestos a las ganancias pagados	(371,527)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(30,125)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(5,710,899)</b>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(5,602,571)
Compras de activos Intangibles	(108,329)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>10,738,775</b>
Aporte en efectivo por aumento de capital	816,886
Financiamiento por emisión de Obligaciones	300,000
Financiación por préstamos a largo plazo	4,377,289
Otras entradas (salidas) de efectivo	5,244,599
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>764,539</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>-</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>764,539</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PEROIA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

**AÑO 2012**

<b>GANANCIA (PEROIA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>1,051,670</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>2,081,070</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	598,958
Ajustes por gastos en provisiones	1,796,368
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	37,607
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(135,399)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(216,465)
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(7,396,076)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(1,095,337)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(917,083)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(139,352)
(Incremento) disminución en Inventarios	(8,343,965)
(Incremento) disminución en otros activos	(697,714)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	2,641,046
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	801,113
Incremento (disminución) en beneficios empleados	135,380
Incremento (disminución) en otros pasivos	219,837
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(4,263,336)</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A Y SUBSIDIARIAS Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros Consolidados (Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A, es una compañía anónima constituida en Guayaquil-Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Tercero interino del Cantón Guayaquil, Abg. Virgilio Jarrín Acunzo, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil bajo el número 18057 del repertorio el día 29 de mayo del 2001. Su domicilio Está ubicado en las calles Pedro Carbo 1015 entre Sucre y Colón, Mezzanine.

Las actividades principales de las compañías subsidiarias de OFIASA son la administración de bienes inmuebles y se relacionan fundamentalmente con realizar inversiones en valores y tenencia de acciones y las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, actividades de convertidores de papel, actividades de venta al por menor de materiales y equipos de oficina y actividades de mantenimiento y reparación de maquinaria de informática y equipo conexo.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A, son las siguientes:

RUC	Razón Social	Actividad Económica Principal	Fecha de inicio de actividades	Lugar de Constitución	Proporción de Participación accionaria y poder del voto
0990160066001	EQUIPOS Y PREDIOS CIA LTDA CONSOLIDADO*	ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLE	06/09/1972	ECUADOR	99.9994%
0990021066001	INDUSTRIAS UNIDAS CIA LTDA	ACTIVIDADES DE CONVERTIDORES DE PAPEL	19/01/1971	ECUADOR	99.9997%
0990021058001	JUAN MARCET CIA. LTDA.	VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES Y EQUIPO DE OFICINA	18/09/1947	ECUADOR	80.0000%

\*La subsidiaria EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. consolida sus estados financieros con su subsidiaria CONSTRUCTORA RIO AMARILLO RIOCONSAM CIA. LTDA. y con sus asociadas Juan Marcet Cia. Ltda y Extraper S.A. como se muestra a continuación:

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 — 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## Compañías subsidiarias y asociadas de Equipos y Predios Cia. Ltda.

RUC	Razón Social	Actividad Económica Principal	Fecha de inicio de actividades	Lugar de Constitución	Proporción de Participación accionaria y poder del voto
190315800001	CONSTRUCTORA RIO AMARILLO RIOCONSAM CIA. LTDA.	COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS, TALES COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES.	13/08/2002	ECUADOR	95.00%
0990021058001	JUAN MARCET CIA. LTDA.	VENTA AL POR MENOR DE MATERIALES Y EQUIPO DE OFICINA	18/09/1947	ECUADOR	20.00%
0991179011001	EXTRAPER S.A.	VENTA AL POR MAYOR DE UTILES DE OFICINA	24/10/1991	ECUADOR	19.00%

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A., en la preparación de sus estados financieros.

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

Al 31 de diciembre del año 2012 las subsidiarias de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. tienen 22 establecimientos a nivel nacional con domicilio en las ciudades de Guayaquil, Quito, Cuenca, Riobamba, Quevedo, Manta, Portoviejo y la Libertad. El personal total del grupo alcanza a 431 empleados, que se encuentran distribuidos en las diversas operaciones que realizan OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y Subsidiarias.

## 2. RESÚMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, se presenta a continuación:

### 2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2011.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 — 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 2.2 Bases de la Preparación.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibe por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía y sus subsidiarias que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados Financieros consolidados.

## 2.3 Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y la entidades controladas por la Compañía (sus subsidiarias). Todas las transacciones de saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos intergrupales son eliminadas en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a. Tiene poder sobre la participada.
- b. Está expuesto, o tiene derecho rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c. Tiene la capacidad de usar su poder para afectar sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Para efectuar la consolidación de estados financieros adjuntos la Sociedad ha usado el Método de integración proporcional que se puede aplicar a las empresas multigrupo y es similar al método global, pero la integración de las diferentes partidas se realiza

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

únicamente en la proporción que representa las participaciones de las sociedades del grupo en el capital de las multigrupo o participadas.

## **2.3.1. Subsidiarias.**

Son aquellas entidades sobre las que OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A., tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades, por ser propietario de más de la mitad de las acciones con derecho a voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos o convertidos. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control de la Sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha que cesa el mismo.

## **2.3.2. Asociadas.**

Asociadas son todas las entidades sobre las que OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A., ejerce influencia significativa pero no control, lo cual generalmente, viene acompañado por una participación de entre el 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo.

## **2.4 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados**

Durante el año en curso, el grupo ha aplicado las normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2012.

### **Modificaciones a la NIC 32 Revelaciones — Compensación de activos financieros y pasivos financieros:**

El Grupo ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año.

Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: “actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos” y “realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Las modificaciones han sido aplicadas de manera retrospectiva. El Grupo ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros del grupo.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 -- 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 2.5 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

NIIF	Título	Efectiva a partir:
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01/01/2018
NIIF 1	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01/01/2017
Modificaciones NIC 16 38	Clasificación de los métodos aceptables de depreciación amortización	01/01/2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros del Grupo, en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones del Grupo. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## 2.6 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros consolidados y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía y sus subsidiarias operan. La moneda funcional y de presentación es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

## 2.7 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado Consolidado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados y como no corriente, los mayores a ese período.

## 2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía y sus subsidiarias consideran como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

En el estado consolidado situación financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

## 2.9 Activos financieros.

La Compañía y sus subsidiarias catalogan sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:



# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

- **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y relacionadas se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

- **Otras cuentas por cobrar.**

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo; por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

- **Provisión para cuentas incobrables.**

El Grupo determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía y sus subsidiarias para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o,
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectivo original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el estado consolidado de resultados integrales.

## **2.10 Inventarios.**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo de promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

## **2.11 Activos clasificados mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida últimamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como, mantenidos para la venta son calculados al menor valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

## **2.12 Activos por impuestos corrientes.**

Corresponden principalmente a anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto a la renta e IVA y retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes, las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que no se pueden recuperar son registradas como gasto en el estado consolidado de resultados integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

## **2.13 Propiedades y equipos.**

### **Medición en el momento del reconocimiento.**

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

## **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.**

Después del reconocimiento inicial, los equipos de computación, comunicaciones, muebles, enseres, equipos varios y vehículos son registrados al costo incisos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de equipo del Grupo, requieren revisiones periódicas. En éste sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

## **Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación.**

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos, edificios e instalaciones se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva por revaluación de propiedades y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

## **Método de depreciación y vidas útiles.**

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

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

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

CLASE DE ACTIVO	VIDA UTIL EN AÑOS
Edificios	30
Instalaciones	10
Muebles, enseres equipos varios	3-10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3-5

## **Retiro o venta de propiedades y equipos.**

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

## **2.14 Propiedades de Inversión.**

Son aquellos mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se origina.

## **2.15 Activos Intangibles.**

### **Activos intangibles adquiridos de forma separada.**

Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada.

### **Método de amortización y vidas útiles**

La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisadas al final de cada ciclo, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil usada en el cálculo de la amortización es entre 5 y 10 años y de 3 años para los derechos de concesión y licencias, respectivamente. Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles del Grupo son igual a cero.

## **2.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como anticipos a clientes y obligaciones patronales.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar con corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

## **2.17 Préstamos y Otros Pasivos Financieros.**

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras, no financieras y compañías relacionadas, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo autorizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado consolidado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, de igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado consolidado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

## **2.18 Provisiones**

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

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

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 -- 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

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

## **2.19 Beneficios a los empleados.**

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.-** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como interés financiero generado por la obligación de beneficios definidos.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado consolidado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se refleja inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**Participación a trabajadores.-** El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de las Compañías. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

## **2.20 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.**

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

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

**Impuestos diferidos.-** Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía y sus subsidiarias dispongan de

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por Supuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía y sus subsidiarias compensan activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

## **2.21 Capital Social**

El capital social está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

## **2.22 Arrendamientos operativos.**

Se clasifican como arrendamientos operativos cuando los términos del arrendamiento no transfieren al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

## **2.23 Reconocimiento de Ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, generada por los servicios y bienes entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades del Grupo.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan neto de devolución, rebaja y descuento comercial que la Compañía y sus subsidiarias puedan otorgar.

Se reconocen cuando la compañía y sus subsidiarias transfieren los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de los servicios entregados y de la propiedad de los productos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía y sus subsidiarias reciban los beneficios económicos asociados con la transacción.

## **2.24 Costo de venta.**

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

Se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.25 Gastos de Administración y de venta.**

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período en el que se incurren, por la base de acumulación, es decir, cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y/o relacionadas, corresponde principalmente a sueldos, salarios y demás remuneraciones, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedades y equipos, arriendos, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía y sus subsidiarias.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

## **2.26 Estado consolidado de flujos de efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado consolidado de resultados integrales.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Grupo, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones, se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.



# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2012 representan principalmente efectivo en bancos locales los cuales no generan intereses.

## 5. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 no se presentan inversiones a corto plazo.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

### CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	31-12-2012
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	535
Cuentas por Cobrar No Relacionados	1,110,985
(-) Provisión cuentas incobrables	(16,183)
	<u>1,095,337</u>

## 7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-12-2012
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionados locales	47,604
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionados exterior	869,479
Crédito tributario del I.V.A.	4,704
Activos pagados por anticipados	139352.31
	<u>1,061,139</u>

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

	<b>31-12-2012</b>
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo I.S.D.	159,917
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo Renta	287,233
	<b>447,151</b>

## 9. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31-12-2012</b>
Inventario de Materia Prima	992,755
Inventario de productos en proceso	96,742
Inventario de Suministros y materiales	0
Inventario de prod. Terminados y merc.en almacén	6,187,341
Mercaderías en Tránsito	885,658
Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorios	263,344
(-) Provisión por deterioro del valor del Activo	-81,876
	<b>8,343,965</b>

## 10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta por \$ 59.132 al 31 de diciembre del 2012 corresponde a un activo por cobrar de la Subsidiaria Industrias Unidas Cia. Ltda.

## 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31-12-2012</b>
Terrenos	1,097,739
Inmuebles	1,080,997
Muebles y Enseres	1,957,423
Maquinarias, equipo e Instalaciones	4,771,816
Equipo de computación y software	820,434
Vehículos, equipo de transporte y camiónero móvil	103,981
(-) Depreciación acumulada prop., planta y equipo	-4,792,690
	<b>5,039,698</b>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 12. ACTIVO INTANGIBLE

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2012
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	234,143
(-) Amortización acumulada	-161,899
	<u>72,244</u>

## 13. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2012
Otras cuentas por Cobrar No relacionados locales	186,728
Otras cuentas por Cobrar No Relacionados - Exterior	0
	<u>186,728</u>

## 14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo de estas cuentas se detalla a continuación:

	31-12-2012
Activos Diferidos (1)	216,464.93
Pasivos Diferidos (2)	(292,088.77)
Efecto Neto	<u>(75,624)</u>

(1) El saldo de esta cuenta corresponde al activo por impuesto diferido generado por la implementación de la NIC-12 en la subsidiaria Juan Marcet Cía. Ltda. principalmente originado por el reconocimiento del pasivo por jubilación patronal del personal con tiempo de servicio inferior a diez años.

(2) El valor del pasivo diferido se origina en la implementación de la NIC-12 impuesto a las ganancias de la subsidiarias Equipos y Predios Cía. Ltda. y de Industrias Unidas S.A. por el reconocimiento de inmuebles, maquinarias equipos a valor razonable.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

### 15.1 Corto Plazo:

	<u>31-12-2012</u>
Cuentas y doc. por pagar Relacionados locales	308,908
Cuentas y doc. por pagar No Relacionados locales	1,429,756
Cuentas y doc. Por pagar No Relacionados del exterior	902,381
	<u>2,641,046</u>

### 15.2 Largo Plazo:

	<u>31-12-2012</u>
Cuentas y documentos por pagar Relacionados	196,605
Cuentas y documentos por pagar No Relacionados	219,837
	<u>416,442</u>

## 16. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>31-12-2012</u>
<b>16.1 Corto Plazo:</b>	
Obligaciones con Instituciones financieras locales	4,157,728
<b>16.2 Largo Plazo:</b>	
Obligaciones con instituciones financieras locales	219,561
	<u>4,377,289</u>

## 17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31-12-2012</u>
Otras cuentas por pagar no relacionados locales	540,585
Anticipos de clientes	0
Otros	2,870
	<u>543,456</u>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 18. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde al Impuesto a la Renta por Pagar de la compañía Ofiasa Oficinas y Acciones S.A. y Subsidiarias por \$254,481 al 31 de diciembre del año 2012.

## 19. PARTICIPACIÓN LABORAL POR PAGAR

Corresponde a los valores que quedaron provisionados para el pago de la participación en utilidades de trabajadores de la compañía Ofiasa Oficinas y Acciones S.A. y Subsidiarias por \$ 135,380 en el año 2012 calculado de acuerdo a lo estipulado en el código del trabajo.

## 20. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Mediante Escritura Pública del 17 de mayo del 2011 suscrita ante el Notario Roberto Salgado la Subsidiaria Industrias Unidas Cia. Ltda. procedió a la emisión de obligaciones por \$ 1'000.000 divididas en tres series a un plazo de 1080 días aprobada por el Intendente de Mercado de Valores de Guayaquil el 31 de Agosto del 2011 con Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAR.G.11.0004833.

Al 31 de Diciembre del 2012 el movimiento de la emisión de obligaciones fue la siguiente:

Saldo Inicial	\$ 625.000
Pagos	<u>-\$ 325.000</u>
Saldo Final	\$300.000

## 21. BENEFICIOS LABORALES LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31-12-2012</u>
Provisiones para jubilación patronal	1,547,382
Provisiones para desahucio	248,987
	<u>1,796,368</u>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 22. PATRIMONIO

### 22.1 Capital Social

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CAPITAL SOCIAL CONSOLIDADO	PORCENTAJE PATRIMONIAL	CAPITAL INDIVIDUAL	31-12-2012
Ofiasa, Oficinas y Acciones S.A.	100.0000%	7,500	7,500
Juan Marcet Cia. Ltda.	80.0000%	500,000	400,000
Industrias Unidas S.A.	99.9994%	300,000	300,000
Equipos y Predios Cia. Ltda.	99.9994%	109,386	109,386
<b>Suma</b>		<b>916,886</b>	<b>816,886</b>

### 22.2 Aportes para futura capitalización

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 mantiene un saldo de \$ 3.176 que corresponde a un aporte de la subsidiaria Equipos y Predios Cia Ltda.

### 22.3 Reservas

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2012
Reserva Legal	134,948
Otras Reservas	1,530,159
	<b>1,665,107</b>

- (1) La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la Utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del Capital Social para el caso de las subsidiarias que son compañías limitadas, para el caso de las subsidiarias sociedades anónimas el porcentaje anual es del 10% de la utilidad del ejercicio hasta que ésta como mínimo alcance el 10% del Capital Social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con aprobación de los socios.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 22.4 Resultados Acumulados

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31-12-2012</b>
Utilidades no distribuidas ejercicios anteriores(1)	1,691,747
(-) Pérdida acumulada ejercicios anteriores	(33,321)
Resultados acumul. prov. adop. Prim. vez Niiif	1,724,461
	<b>3,382,887</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y accionistas puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización y ciertos pagos.

## 22.5 Resultado del Ejercicio

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31-12-2012</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>1,051,670</b>
(-) 15% Participación a Trabajadores	135,399
(-) Impuesto a la Renta	254,481
(-) Impuesto Diferido	0
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>661,790</b>

## 23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>INGRESOS EMPRESAS DEL GRUPO</b>	<b>31-12-2012</b>
VENTA DE MERCADERIAS	Juan Marcet Cia. Ltda.	13,948,285.0
VENTA DE MERCADERIAS	Industrias Unidas S.A.	6,222,660.0
SERVICIOS	Oflasa, Oficinas y Acciones S.A.	4,101.3
SERVICIOS	Equipos y Predios Cia. Ltda. Consolidado	3,953,108.6
		<b>24,128,154.8</b>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31-12-2012</b>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	2,686,555
Beneficios Sociales	493,298
Aporte a la seguridad social	509,867
Honorarios profesionales	100,271
Arrendamientos de inmuebles	2,025,710
Mantenimiento y Reparaciones	317,027
Combustibles	15,403
Promoción y publicidad	520,479
Suministros y materiales	73,912
Transportes	213,567
Provisión jubilación patronal	196,598
Jubilación para desahucio	44,842
Para cuentas incobrables	1,074
Por valor neto realización de Inventarios	305
Por deterioro del valor de los activos	0
Comisiones locales	319,753
Intereses Bancarios	343,835
Seguros y reaseguros	80,601
Gastos de Gestión	13,951
Impuestos contribuciones y otros	79,122
Gastos de viajes	45,386
IVA que se carga al costo o gasto	122,471
Depreciación no acelerada	562,873
Depreciación reavalúo de P.P. y Equipos	0
Otras amortizaciones	36,085
Servicios públicos	334,514
Otros Gastos	64,249
	<b>9,201,748</b>

## 25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales habituales pactadas en dólares



# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 -- 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

en general no tienen cláusulas de reajustes ni de intereses. A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones por deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas.

Las transacciones con empresas relacionadas se realizan de acuerdo a condiciones normales de mercado.

## **26. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

Al 31 de diciembre de 2012 de acuerdo con la normativa vigente Ofiasa Oficinas y Acciones y Subsidiarias no está obligada a presentar los Anexos e Informes Integrales de Precios de Transferencia.

## **27. SANCIONES**

### **a. De la Superintendencia de Compañías del Ecuador**

No se han aplicado sanciones a la Compañía sus subsidiarias a sus Directores o sus Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías del Ecuador durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012.

### **b. De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía sus subsidiarias a sus Directores o sus Administradores, emitidas por parte otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012.

## **28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

Con posterioridad al 31 de Diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados (Octubre 06, 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afectan en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.