

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 Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016

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: Malecón 905 – 3er Piso
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 2016 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 Compañía 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

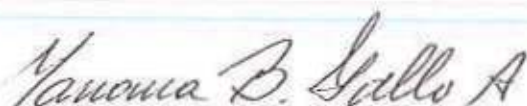
suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

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 2016 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
Mayo de 2017

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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Año 2016	Año 2015
ACTIVOS			
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y equivalentes	4	765,918	897,284
Inversiones a corto plazo	5	-	15,989
Cuentas por Cobrar Comerciales	6	1240,095	1174,816
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	384,683	366,307
Activos por Impuestos Corrientes	8	218,455	424,220
Inventario, neto	9	6947,926	8584,621
Otros Activos Corrientes	10	6,525	188,819
Total Activo Corriente		9563,602	11652,056
<u>Activo no Corriente</u>			
Propiedad Planta y Equipo, neto	11	3965,881	4046,273
Activo Intangible, neto	12	1162,920	1322,662
Otras cuentas y documentos por cobrar LP	13	910,932	900,437
Activos Diferidos	14	48,780	47,060
Total Activo No Corriente		6088,512	6316,432
TOTAL DEL ACTIVO		15652,114	17968,488

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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS

Pasivo Corriente

Cuentas y documentos por pagar comerciales	15.1	2219,710	2388,899
Obligaciones con Instituciones Financieras Corrientes	16.1	1076,740	3531,767
Otras Cuentas por Pagar	17	962,412	894,465
Pasivos por Impuestos Corrientes	18	46,182	271,890
Participación Laboral por Pagar	19	33,807	94,479
Total Pasivo Corriente		4338,852	7181,498

Pasivo no Corriente

Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales LP	15.2	202,797	11,744
Obligaciones con Instituciones Financieras LP	16.2	1000,795	107,279
Obligaciones Emitidas	20	562,500	771,881
Otras cuentas por pagar largo plazo		-	3,980
Beneficios Laborales largo plazo	21	1868,986	1776,257
Pasivos Diferidos	14	200,012	180,447
Total Pasivo No Corriente		3835,091	2851,588

TOTAL DEL PASIVO

8173,942 10033,086

PATRIMONIO NETO

Capital Social	22.1	817,686	69,500
Aportes para futura capitalización	22.2	3,176	-
Reservas	22.23	1405,596	57
Resultados Acumulados	22.24	5314,700	7845,686
Resultados del Ejercicio	22.25	(62,986)	20,159
Total del Patrimonio		7478,172	7935,402
TOTAL DEL PASIVO +PATRIMONIO		15652,114	17968,488

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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Año 2016	Año 2015
Ingresos			
Ingresos ordinarios	23	21498,879	25941,796
Costos operativos		(11254,669)	(13528,968)
Utilidad bruta		10244,210	12412,829
Gastos de venta y Administrativos	24	(9865,580)	(11315,720)
Utilidad operativa		378,630	1097,108
Otros ingresos			
Ingresos financieros		5,205	3,199
Otros ingresos		114,563	78,530
		119,767	81,729
Otros egresos			
Gastos financieros		(337,452)	(419,679)
Otros gastos		(490)	(1,648)
		(337,942)	(421,327)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		160,455	757,511
Participación laboral		(33.807)	(94,479)
Impuesto a la renta		(189.634)	(265,641)
Utilidad (Pérdida) Neta		(62,986)	397,392

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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	AÑO 2016	AÑO 2015
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(131,366)	(232,117)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2019,025	982,667
Clases de cobros por actividades de operación	21427,322	25411,818
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	21427,322	25411,818
Otros cobros por actividades de operación		
Clases de pagos por actividades de operación	(18809,051)	(23380,388)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(14625,397)	(18924,610)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(4183,654)	(4455,779)
Dividendos recibidos		(124,273)
Intereses pagados	(699,177)	(896,608)
Intereses recibidos	5,205	3,199
Impuestos a las ganancias pagados	(201,640)	(107,964)
Otras entradas (salidas) de efectivo	296,367	76,882
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(379,604)	(545,634)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(395,478.05)	(544,845)
Compras de activos intangibles	(114.18)	
Otras entradas (salidas) de efectivo	15,988.56	(789)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(1770,787.48)	(669,150)
Aporte en efectivo por aumento de capital		787,270
Financiamiento por emisión de Obligaciones		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	
Pagos de préstamos	(1567,597)	(1456,420)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(203,191)	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(131,366)	(232,117)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	-	1129,402
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	(131,366)	897,284

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 Auditoria 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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 01-01-2016	69,500.00	0.00	57.45	7845,686.03	20,158.54	7935,402.02
Transferencias de cuentas patrimoniales				20,158.54	(20,158.54)	-
Ajustes de consolidación	748,186.00	3,175.79	1405,538.46	(2551,144.44)		(394,244.19)
Resultado del Ejercicio					(62,985.97)	(62,985.97)
Saldo al 31-12-2016	817,686.00	3,175.79	1405,595.91	5314,700.13	(62,985.97)	7478,171.86

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 01-01-2015	816,886.00	3,175.79	1671,596.83	3917,340.10	911,870.21	7320,868.93
Transferencias de cuentas patrimoniales	(41,002.00)	(3,175.79)		911,870.21	(911,870.21)	(44,177.79)
Ajustes de consolidación	(706,384.00)		(1671,539.38)	3016,475.72		638,552.34
Resultado del Ejercicio					20,158.54	20,158.54
Saldo al 31-12-2015	69,500.00	0.00	57.45	7845,686.03	20,158.54	7935,402.02

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

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

	AÑO 2016	AÑO 2015
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	160,455	757,511
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	513,390	513,248
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	635,727	726,108
Ajustes por gastos en provisiones	92,729	108,417
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(170,069)	(300,190)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(33,807)	(94,479)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(11,191)	73,392
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	1345,181	(288,093)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(65,279)	53,313
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	65,927	(114,545)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(64,754)	246,619
(Incremento) disminución en inventarios	1636,695	(70,180)
(Incremento) disminución en otros activos	367,924	(128,805)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(169,189)	(330,022)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(321,377)	(370,688)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(84,763)	410,850
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(20,004)	15,365
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2019,025	982,667

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 ACCION ES 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.

Con fecha 30 de Septiembre del 2015 mediante la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC-IJ-DJC-G-13-0005749 se aprobó la reforma del objeto social de la compañía, teniendo como objeto social principal la actividad de la inversión en la compra de acciones o participaciones de compañías que se constituyan o aumenten de capital, con la finalidad de vincularlas y ejercer control a través de sus derechos de propiedad accionaria, gestión, administración, y demás actos propios de una compañía de holding, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, Dr. Virgilio JarrínAcunzo, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 45279 del Repertorio del día 2 de Octubre del año 2015.

La actividad principal de la compañía es la actividad de inversión en compra de acciones y sus subsidiarias (En adelante “el Grupo”) 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%
0991152717001	DELTATEK S.A.	ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE MAQUINARIA DE INFORMATICA Y EQUIPO PERIFERICO CONEXO	24/06/1991	ECUADOR	99.9984%

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

*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:

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 2016 OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y Subsidiarias tiene 22 sucursales 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 345 empleados, que se encuentran distribuidos en las diversas operaciones que realizan OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y Subsidiarias.

EMPLEADOS	JUAN MARCET	INDUSTRIAS UNIDAS	DELTATEK	EQUIPOS Y PREDIOS Consolidado con Extraper	OFIASA CONSOLIDADO
OPERATIVOS	93.00	62.00		8.00	163
ADMINISTRATIVOS	155.00	17.00	6.00	4.00	182
TOTAL	248.00	79.00	6.00	12.00	345

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. 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 2016.

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 recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, 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

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

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 participación, 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 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 Impacto Futuro de Normas Contables Recientemente Emitidas que Todavía No Están en Vigor

La Compañía está pendiente de completar la evaluación de si habrá un impacto significativo como consecuencia de la adopción de estos estándares en los estados financieros consolidados.

NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes La NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes, fue originalmente emitida en mayo de 2014 y sustituye a la NIC 17 "Ingresos"

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

y es efectiva para información anual para periodos que inician a partir del **1 de enero de 2018**, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, ya sea lo largo del tiempo o en un punto en el tiempo.

La Compañía no planea adoptar esta norma anticipadamente. Sin embargo, ha determinado que la adopción de esta norma se contabilizará prospectivamente, tal como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes que implican efecto acumulativo mostrado como un ajuste a utilidades retenidas a la fecha de aplicación. La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, una entidad debe revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, importe, medida del tiempo e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de contratos con los clientes.

La Compañía está en proceso de realizar una evaluación de los posibles impactos que la adopción de la NIIF 15 representa para los estados financieros consolidados.

NIIF 9, Instrumentos Financieros En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos de clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del **1 de enero de 2018**, permitiendo la aplicación anticipada. La transición a la NIIF 9 difiere según los requisitos y es parcialmente retrospectiva y parcialmente prospectiva. La Compañía aún no ha completado su evaluación de si tendrá un impacto material en sus estados financieros consolidados.

NIIF 16, Arrendamientos En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16, Arrendamientos. Este nuevo estándar agrupo la mayoría de los arrendamientos en balance para los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La contabilidad del arrendador, sin embargo, permanece en parte sin cambios la distinción entre arrendamientos operativos y financieros se conserva. La NIIF 16 es efectiva para los períodos que inician a partir del **1 de enero de 2019**, con la opción de adopción anticipada si también se ha aplicado la NIIF 15 'Ingresos

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

de los contratos con clientes'. La Compañía no planea adoptar esta norma anticipadamente. Sin Embargo, ha determinado que la adopción de esta norma se tratará aplicando el método prospectivo, lo que implica que los efectos de la adopción se reflejarán directamente en las ganancias acumuladas y los activos y pasivos aplicables a partir del 1 de enero de 2019.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo de tiempo.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán de la adopción de la NIIF16 en sus estados financieros consolidados.

2.5 Mejoras y modificaciones a NIIF

Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 7, Estado de flujos de efectivo	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIC 12, Impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIIF 2, Pagos basados en acciones	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 4, Contratos de seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos que se derivarán de la adopción de estas NIIF sus estados financieros consolidados.

2.6 Moneda funcional y de presentación

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 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:

- **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 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

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 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 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.

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

2.12 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al 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 son de ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

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 inicial 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 este 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.

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

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:

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 en 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.

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

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.

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 de clientes y obligaciones patronales.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar como 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.

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

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 los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando 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 imponibles 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 imponibles. Un activo por

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

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

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

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.

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

2.24 Costo de venta.

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 por el 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 2016, la cuenta Efectivo y Equivalentes tiene un saldo de \$ 765.918 que representan principalmente efectivo en bancos locales los cuales no generan intereses y \$ 897.284 en el año 2015.

5. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 los estados financieros consolidados de Ofiasa Oficinas y Acciones S.A. no presentan inversiones temporales por depósitos a plazo, mientras que el 2015 presentaba una inversión temporal de \$ 15.989.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	31-12-2016	31-12-2015
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	331,219	221,356
Cuentas por Cobrar No Relacionados	918,575	967,526
(-) Provisión cuentas incobrables	(9,699)	(14,065)
	<u>1240,095</u>	<u>1174,816</u>

7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	31-12-2016	31-12-2015
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados locales	0	0
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionados locales	173,520	171,541
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionados exterior	18,480	86,386
Crédito tributario del I.V.A.	40,644	21,096
Activos pagados por anticipados	<u>152,038</u>	<u>87,284</u>
	<u>384,683</u>	<u>366,307</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

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Activos por Impuestos Corrientes

	31-12-2016	31-12-2015
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo I.S.D.	119,178	136,118
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo Renta	99,277	288,102
	<u>218,455</u>	<u>424,220</u>

9. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

INVENTARIO

	31-12-2016	31-12-2015
Inventario de Materia Prima	587,537	1293,374
Inventario de productos en proceso	62,178	78,144
Inventario de prod. Terminados y merc.en almacén	5765,042	6755,395
Mercaderías en Transito	440,578	365,505
Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorios	313,323	305,845
(-) Provisión por deterioro del valor del Activo	-220,732	-213,642
	<u>6947,926</u>	<u>8584,621</u>

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta por \$ 6.525 al 31 de diciembre del 2016 corresponde a un depósito en garantía de la subsidiaria Industrias Unidas Cía. Ltda. y un pago anticipado de la subsidiaria Equipos y Predios Cía. Ltda.

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA EQUIPO

	31-12-2016	31-12-2015
Terrenos	1097,739	1097,739
Inmuebles	1078,457	1078,457
Muebles y Enseres	2414,352	2211,376
Maquinarias, equipo e instalaciones	4101,787	3994,061
Equipo de computación y software	1053,136	1010,658
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	249,481	274,964
(-) Depreciación acumulada prop., planta y equipo	-6029,071	-5620,982
	<u>3965,881</u>	<u>4046,273</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

12. ACTIVO INTANGIBLE

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Activo Diferido (Intangible)

	31-12-2016	31-12-2015
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	15,240	15,240
Adecuaciones y Mejoras en bienes	2254,730	2211,056
Derechos en acuerdos de concesión	79,908	79,908
(-) Amortización acumulada	-1186,958	-983,542
	<u>1162,920</u>	<u>1322,662</u>

13. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2016	31-12-2015
Otras cuentas por Cobrar No relacionados locales	224,285	213,790
Otras cuentas por Cobrar No Relacionados - Exterior	686,647	686,647
	<u>910,932</u>	<u>900,437</u>

14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo de estas cuentas se detalla a continuación:

	31-12-2016	31-12-2015
Activos Diferidos (1)	48,780	47,060
Pasivos Diferidos (2)	200,012	180,447

(1) El saldo de esta cuenta corresponde al activo por impuesto diferido generado por la implementación del la NIC-12 en la subsidiaria Juan Marcet Cía. Ltda. principalmente originado por el reconocimiento de las pérdidas por valor neto de realización del inventario.

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

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

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: marianabgallo@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

	31-12-2016	31-12-2015
Cuentas y documentos por pagar Relacionados locales	195,387	111,885
Cuentas y documentos por pagar No Relacionados locales	1377,592	1553,643
Ctas. y docum. Por pagar no relacionados del exterior	646,731	723,371
	<u>2219,710</u>	<u>2388,899</u>

15.2 Largo Plazo:

	31-12-2016	31-12-2015
Cuentas y documentos por pagar Relacionados	202,797	11,744
Cuentas y documentos por pagar No Relacionados	-	-
	<u>202,797</u>	<u>11,744</u>

16. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

16.1 Corto Plazo:

Obligaciones con instituciones financieras locales	1076,740	3531,767
--	----------	----------

16.2 Largo Plazo:

Obligaciones con instituciones financieras locales	1000,795	107,279
	<u>2077,536</u>	<u>3639,046</u>

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

OTRAS CUENTAS X PAGAR

	31-12-2016	31-12-2015
Otras cuentas por pagar relacionados locales	40,000	84,401
Otras cuentas por pagar no relacionados locales	531,385	606,744
Pasivos emitidos corrientes	375,000	171,706
Anticipos de clientes	10,175	26,199
Otros	5,852	5,414
	<u>962,412</u>	<u>894,465</u>

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 \$ 46.182 al 31 de diciembre del 2016 y \$271.890 al 31 de diciembre del 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

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 \$ 33.807 al 31 de diciembre del 2016 y \$ 94.479 al 31 de diciembre del 2015 calculado de acuerdo a lo estipulado en el Código del Trabajo.

20. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Al 31 de Diciembre del 2016 el movimiento de la emisión de obligaciones fue la siguiente:

	31-12-2016	31-12-2015
Porción Corriente de obligaciones emitidas	375,000.14	171,706.17
Porción no corriente de obligaciones emitidas	562,500.01	771,880.67
	937,500.15	943,586.84

21. BENEFICIOS LABORALES LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2016	31-12-2015
Provisiones para jubilación patronal	1408,231	1306,676
Provisiones para desahucio	460,755	469,580
	1868,986	1776,257

22. PATRIMONIO

22.1 Capital Social

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	PORCENTAJE PATRIMONIAL	CAPITAL INDIVIDUAL	01-01-2016	Eliminación	31-12-2016
CAPITAL SOCIAL CONSOLIDADO					
Ofiasa, Oficinas y Acciones S.A.	100.0000%	7,500	7,500		7,500
Juan Marcet Cía. Ltda.	80.0000%	500,000	400,000		400,000
Industrias Unidas S.A.	99.9994%	300,000	299,998		299,998
Equipos y Predios Cía. Ltda.	99.9994%	109,386	109,385		109,385
Deltatek S.A.	99.9994%	62,000	62,000	61,200	800
		978,886	878,883	61,200	817,683

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

22.2 Aportes para futura capitalización

Al 31 de diciembre del 2016 la cuenta de Aportes para Futura Capitalización presenta un saldo de \$ 3.176.

22.3 Reservas

El saldo de las reservas al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	31-12-2016
Reserva Legal	175,310
Reserva Facultativa	448,984
Otras Reservas	781,302
	<u>1405,596</u>

22.4 Resultados Acumulados

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Resultados Acumulados	31-12-2016
Utilidades no distribuidas ejercicios anteriores	3009,692
(-) Pérdida acumulada ejercicios anteriores	(79,405)
Resultados acumul.prov.adop.Prim.vezNiif	1232,738
Reserva de Capital	200,867.66
Otros resultados integrales Superávit de Revaluación acumulado P.Py E	950,807
	<u>5314,700</u>

22.5 Resultado del Ejercicio

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2016
UTILIDAD DEL EJERCICIO	160,455
(-) 15% Participación a Trabajadores	33,807
(-) Impuesto a la Renta	177,286
(-) Impto diferido	12,348
UTILIDAD DESPUÉS DE PARTIC.E IMPTO RENTA	<u>-62,986</u>

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

INGRESOS EMPRESAS			
INGRESOS ORDINARIOS	DEL GRUPO	31-12-2016	31-12-2015
VENTA DE MERCADERIAS	Juan Marcet Cía. Ltda.	12558,609	15034,730
VENTA DE MERCADERIAS	Industrias Unidas S.A.	4745,952	5923,800
SERVICIOS	Equipos y Predios Cía. Ltda. Consolidado	3593,941	4314,580
SERVICIOS	Deltatek S.A.	600,376	668,686
		<u>21498,879</u>	<u>25941,796</u>

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2016	31-12-2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	2885,597.76	3343,941.99
Beneficios Sociales	563,663.99	649,193.72
Aporte a la seguridad social	563,363.62	628,032.84
Honorarios profesionales	130,555.36	100,055.41
Arrendamientos de inmuebles	1887,712.96	2244,437.81
Mantenimiento y Reparaciones	182,436.71	276,614.68
Combustibles	8,480.83	8,338.81
Promoción y publicidad	363,787.70	543,090.79
Suministros y materiales	245,847.15	324,349.75
Transportes	202,778.87	266,894.72
Provisión jubilación patronal	47,021.36	103,166.15
Jubilación para desahucio	98,167.16	156,232.08
Para cuentas incobrables	932.37	8,746.50
Por valor neto realización de Inventarios	7,090.32	55,917.21
Gastos por provisiones otros	0.00	5,000.00
Comisiones locales	361,739.91	476,943.86
Intereses	337,452.02	419,678.51
Otras pérdidas	490.03	1,648.14
Seguros y reaseguros	70,102.36	101,761.77
Gastos de Gestión	3,302.36	1,262.03
Impuestos contribuciones y otros	175,178.26	114,131.75
Gastos de viajes	56,910.57	48,690.49
IVA que se carga al costo o gasto	34,187.83	31,045.23
Depreciación no acelerada	341,281.44	433,245.67
Depreciación reevalúo de P.P. y Equipos	93,962.88	93,962.88
Deprec.CostoHistor.Act. Intangibles	200,368.52	198,899.87
Otras amortizaciones	114.18	0.00
Servicios públicos	372,324.14	404,545.75
Otros Gastos	968,671.21	697,218.50
	<u>10203,522</u>	<u>11737,047</u>

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. N.º. 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

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 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 2016 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 2016.

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 2016.

28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Con posterioridad al 31 de Diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de estos financieros consolidados, 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.