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)
Al 31 de Diciembre del año 2.013

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 2013 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 Jarrín Acunzo, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 45279 del Repertorio del día 2 de Octubre del año 2013.

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 EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES	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:

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 2013 OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S.A. y Subsidiarias tiene 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 591 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 2013.

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 corno se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico

está basado generalmente en el valor razonable de le 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 Compañia (sus subsidiaras). 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 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 2013.

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 califiquen 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.

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:

- **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 une 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 le 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 le 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 da impuesto a la renta, crédlto 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.

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 este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del actlvo 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:

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 le 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 el 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 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.

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 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 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 sí, 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 al 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.

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 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 periodo de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2013 representan principalmente efectivo en bancos locales los cuales no generan intereses.

5. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 las inversiones a corto plazo representan depósitos a plazo menor a un año por $ 38.000.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

CUENTA5 POR COBRAR COMERCIALE5

	31-12-2013	31-12-2012
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	-	535
Cuentas por Cobrar No Relacionados	969,812	1,110,985
(-) Provisión cuentas incobrables	(11,428)	(16,183)
	958,384	**1,095,337**

7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados locales	6,147	0
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionados locales	127,904	47,604
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionados exterior	781,647	869,479
Crédito tributario del I.V.A.	361	4,704
Activos pagados por anticipados	53,208	139352.31
	969,267	**1,061,139**

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo I.S.D.	138,040	159,917
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo Renta	349,645	287,233
	4B7,686	**447,151**

9. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Inventario de Materia Prima	1,310,468	992,755
Inventario de productos en proceso	55,847	96,742
Inventario de Suministros y materiales	0	0
Inventario de prod. Terminados y merc.en almacén	6,354,417	6,187,341
Mercaderías en Tránsito	569,104	885,658
Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorios	308,704	263,344
(-) Provisión por deterioro del valor del Activo	-178,135	-81,876
	8,420,405	**8,343,965**

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta por $ 59.132 al 31 de diciembre del 2013 corresponde a un activo por cobrar de la Subsidiaria Industrias Unidas Cía. Ltda.

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Terrenos	1,097,739	1,097,739
Inmuebles	1,080,997	1,080,997
Muebles y Enseres	1,986,157	1,957,423
Maquinarias, equipo e instalaciones	5,140,196	4,771,816
Equipo de computación y software	841,920	820,434
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	218,809	103,981
(-) Depreciación acumulada prop.,planta y equipo	-5,281,663	-4,792,690
	5,084,155	**5,039,698**

12. ACTIVO INTANGIBLE

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Marcas, patentes, derechos de llave y otros similares	234,143	234,143
(-) Amortización acumulada	-191,366	-161,899
	42,777	**72,244**

13. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Otras cuentas por Cobrar No relacionados locales	195,141	186,728
Otras cuentas por ocbrar No Relacionados - Exterior	0	0
	195,141	**186,728**

14. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo de estas cuentas se detalla a continuación

	31-12-2013	31-12-2012
Activos Diferidos (1)	120,537.13	216,464.93
Pasivos Diferidos (2)	(233,034.31)	(292,088.77)
Efecto Neto	**(112,497)**	**(75,624)**

(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.

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

15.1 Corto Plazo:

	31-12-2013	31-12-2012
Cuentas y doc. por pagar Relacionados locales	197,391	308,908
Cuentas y doc. por pagar No Relacionados locales	1,363,416	1,429,756
Cuentas. y doc. Por pagar No Relacionados del exterior	860,678	902,381
	2,421,485	**2,641,046**

15.2 Largo Plazo:

	31-12-2013	31-12-2012
Cuentas y documentos por pagar Relacionados	415,434	196,605
Cuentas y documentos por pagar No Relacionados	0	219,837
	415,434	**416,442**

16. O8LIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	31-12-2013	31-12-2012
16.1 Corto Plazo:		
Obligaciones con instituciones financieras locales	3,790,347	4,157,728
16.2 Largo Plazo:		
Obligaciones con instituciones financieras locales	314,162	219,561
	4,104,509	**4,377,289**

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Otras cuentas por pagar no relacionados locales	520,584	540,585
Anticipos de clientes	3,655	0
Otros	0	2,870
	524,239	**543,456**

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 $ 274.421 al 31 de diciembre del 2013 y 254,481 en el 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 $ 201.308 al 31 de diciembre del 2013 y 135,380 en el 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 Cía. 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 2013 el movimiento de la emisión de obligaciones fue la siguiente:

Saldo Inicial	$ 300.000
Pagos	-$ 300.000
Saldo Final	**$ 0.00**

21. BENEFICIOS LABORALES LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Provisiones para jubilación patronal	1,230,683	1,547,382
Provisiones para desahucio	375,662	248,987
	1,606,345	**1,796,368**

22. PATRIMONIO

22.1 Capital Social

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CAPITAL SOCIAL CONSOLIDADO	PORCENTAJE PATRIMONIAL	CAPITAL INDIVIDUAL	31-12-2013	31-12-2012
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	300,000	300,000

Equipos y Predios Cía. Ltda.	99.9994%	109,386	109,386	109,386
Suma		**916,886**	**816,886**	**816,886**

22.2 Aportes para futura capitalización

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2013 y 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:

	31-12-2013	31-12-2012
Reserva Legal	141,299	134,948
Reserva Facultativa	-	-
Otras Reservas	1,530,298	1,530,159
	1,671,597	**1,665,107**

(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.

22.4 Resultados Acumulados

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Utilidades no distribuidas ejercicios anteriores(1)	2,231,735	1,691,747
(-) Pérdida acumulada ejercicios anteriores	(38,856)	(33,321)
Resultados acumul.prov.adop.Prim.vez Niif	1,724,461	1,724,461
Reserva de Capital(2)	-	-
	3,917,340	**3,382,887**

(1) Al 31 de diciembre del 2013 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.

(2) La Resolución No. SC.ICI.CPAIRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías al 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas de Reserva de Capital, Reserva por Donaciones Reserva por Valuación o Supéravit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período

de transición de aplicación de las NIIF Completas NIIF para las PYMES deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta de Resultados Acumulados, como subcuentas.

22.5 Resultado del Ejercicio

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
UTILIDAD DEL EJERCICIO	**1,483,293**	**1,051,670**
(-) 15% Participación a Trabajadores	201,379	135,399
(-) Impuesto a la Renta	274,421	254,481
(-) Impuesto Diferido	95,622	0
UTILIDAD NETA	**911,870**	**661,790**

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

INGRESOS ORDINARIOS	INGRESOS EMPRESAS DEL GRUPO	31-12-2013	31-12-2012
VENTA DE MERCADERIAS	Juan Marcet Cía. Ltda.	15,146,099.0	13,948,285.0
VENTA DE MERCADERIAS	Industrias Unidas S.A.	6,421,466.0	6,222,660.0
SERVICIOS	Ofiasa, Oficinas y Acciones S.A.	3,300.0	4,101.3
SERVICIOS	Equipos y Predios Cía. Ltda. Consolidado	4,296,722.7	3,953,108.6
		25,867,587.8	**24,128,154.8**

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	2,795,531	2,686,555
Beneficios Sociales	554,319	493,298
Aporte a la seguridad social	537,901	509,867
Honorarios profesionales	89,244	100,271
Arrendamientos de inmuebles	2,020,620	2,025,710
Mantenimiento y Reparaciones	297,441	317,027
Combustibles	8,963	15,403
Promoción y publicidad	513,299	520,479
Suministros y materiales	149,097	73,912
Transportes	263,986	213,567
Provisión jubilación patronal	97,590	196,598
Jubilación para desahucio	156,044	44,842
Para cuentas incobrables	1,592	1,074
Por valor neto realización de inventarios	96,260	305
Por deterioro del valor de los activos	0	0
Comisiones locales	372,211	319,753

Intereses Bancarios	393,849	343,835
Seguros y reaseguros	96,100	80,601
Gastos de Gestión	6,237	13,951
Impuestos contribuciones y otros	100,513	79,122
Gastos de viajes	67,186	45,386
IVA que se carga al costo o gasto	133,158	122,471
Depreciación no acelerada	533,829	562,873
Depreciación reavalúo de P.P. y Equipos	0	0
Otras amortizaciones	29,467	36,085
Servicios públicos	338,798	334,514
Otros Gastos	631,004	64,249
	10,284,239	**9,201,748**

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 si.

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 2013 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 2013.

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 2013.

28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Con posterioridad al 31 de Diciembre del 2013 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.

.....
Ing. JUAN MARCET ORTEGA
Apoderado General
Ofiasa Oficinas y Acciones S.A.

.....
CESAR VILLAFUERTE A.
Contador.-