

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

NOTA 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 de 2001. Su domicilio está ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo Km. 4.5 y Dr. Emilio Romero al lado del Colegio Mariscal Sucre.

Con fecha 24 de septiembre de 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 inversión en compra de acciones o participaciones de otras compañías o en la suscripción 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.

NOTA 2. RESÚMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S. A., corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, comparado con igual período del año anterior el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.

2.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de OFIASA OFICINAS Y ACCIONES S. A., por el año terminados al 31 de diciembre de 2018; fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que consideren estos estados. La Gerencia General considera que serán aprobadas sin modificación.

2.3 Bases de preparación

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Moneda funcional y de presentación.- Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la compañía.

2.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. En los presentes estados financieros la compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Nuevas NIIF, mejoras y modificaciones a NIIF

Al 31 de diciembre del 2018, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero de 2019
Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos Financieros) relacionada con	1 de enero de 2019

	las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”.	1 de enero de 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá impacto en los estados financieros, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.6 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado 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 y como no corriente, los mayores a ese período.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera 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 situación financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “Pasivos corrientes”.

2.8 Activos financieros

La Compañía cataloga 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**

La empresa 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 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 de resultados integrales.

A la fecha de cierre de los estados financieros, no se presentan cifras en este rubro.

2.9 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 de resultados integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10 Préstamos y Otros Pasivos Financieros

Estos pasivos financieros son presentados en el estado 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*).

A la fecha de cierre de los estados financieros, no se presentan cifras en este rubro.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga 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.

A la fecha de cierre de los estados financieros, no se presentan cifras en este rubro.

2.12 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 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 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 disponga 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 compensa 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 la empresa 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.

2.13 Capital Social

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

2.14 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.

2.15 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 de la compañía.

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

Se reconocen cuando la compañía transfiere 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 reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.16 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.

2.17 Gastos de Administración

Los gastos de administración 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 los gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

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.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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 periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta Efectivo y Equivalentes tiene un saldo de US\$ 1,143.22 que representan principalmente efectivo en bancos locales los cuales no generan intereses y US\$ 2,485.16 en el año 2017.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar tienen un saldo de US\$ 1,477.35 que representan las facturas de reembolsos por cobrar a subsidiarias y US\$ 134.40 en el año 2017.

NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas de anticipos por impuestos corrientes presentan un saldo de US\$ 11,074.57 que representa un crédito tributario de impuesto a la renta y de IVA y US\$ 10,730.42 en el año 2017.

NOTA 7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

RUC	Razón Social	Proporción de Participación accionaria y poder del voto	2018	2017
0990160066001	EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.	99.9994%	3,072.077.20	3,070.907.62
0990021066001	INDUSTRIAS UNIDAS CIA. LTDA.	99.9997%	2,415.432.81	2,399.113.53
0990021058001	JUAN MARCET CIA. LTDA.	40.0000%	1,455.178.13	2,116.397.62
0991152717001	DELTATEK S.A.	99.9984%	74,888.03	115,922.46
Total Inversiones en Subsidiarias			7,017.576.17	7,702.341.23

NOTA 8. ACREEDORES COMERCIALES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

ACREEDORES COMERCIALES	31/12/2018	31/12/2017
CUENTAS POR PAGAR	900,00	900.00
ACREEDORES DIVERSOS	1,080.52	735.36
Total	1,980.52	1,635.36

NOTA 9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la cuenta anticipos de clientes corresponde a un pasivo por liquidar por US\$ 1,119.00.

NOTA 10. PATRIMONIO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

PATRIMONIO	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAL SOCIAL	7,500.00	7,500.00
RESERVA LEGAL	57.45	57.45
OTRAS RESERVAS CAPITALIZACIÓN	7,017.576.17	7,702,341.23
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	3,038.17	3,038.17
RESULTADO DEL EJERCICIO	0,00	0,00
TOTAL	7,028,171.79	7,712,936.85

NOTA 11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante el año 2018 la compañía facturó por concepto de reembolso de gastos como intermediario servicios por US\$ 3,118.26 y durante el 2017 un valor de US\$ 5,486.92.

NOTA 12. GASTOS GENERALES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

GASTOS GENERALES	31/12/2018	31/12/2017
UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	20.53	20.53
GASTOS BANCARIOS	44.10	0.94
UTILES Y PAPELERIAS	28.00	32.00
HONORARIOS PROFESIONALES	2,825.63	5,233.45
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	200.00	200.00
TOTAL	3,118.26	5,486.92

NOTA 13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Operaciones de Activo			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2018	31/12/2017
EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.	Cuentas por Cobrar	1,477.35	134.40
Total		1,477.35	134.40

Operaciones de Pasivo			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2018	31/12/2017
CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A.	Anticipo de clientes	1,119.00	1,119.00
Total		1,119.00	1,119.00

Operaciones de Ingreso			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2018	31/12/2017
JUAN MARCET CIA. LTDA.	Reembolso de gastos	599.73	1,754.48
INDUSTRIAS UNIDAS CIA. LTDA.	Reembolso de gastos	1,259.26	1,754.49
EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.	Reembolso de gastos	1,259.27	1,977.95
Total		3,118.26	5,486.92

NOTA 14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Al 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con la normativa vigente Ofiasa Oficinas y Acciones, no está obligada a presentar los Anexos e Informes Integrales de Precios de Transferencia.

NOTA 15. SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de Impuesto a la Renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de Impuesto a la Renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

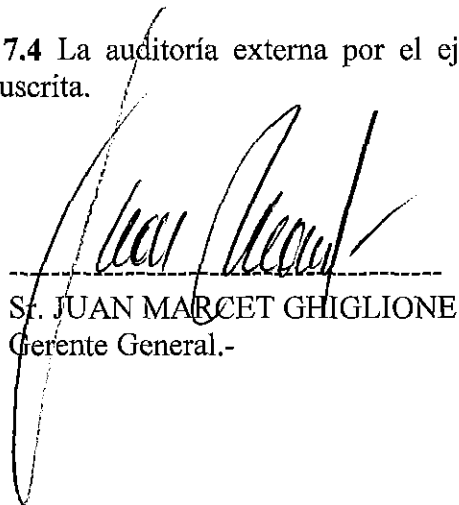
NOTA 17. NOTAS FINALES

17.1 En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

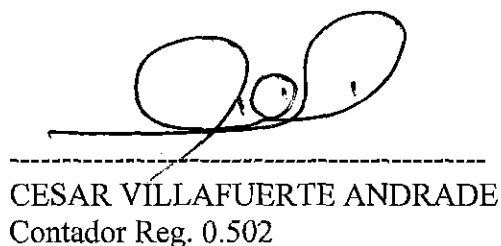
17.2 Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2018, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

17.3 La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

17.4 La auditoría externa por el ejercicio económico de 2017, fue realizada por la suscrita.



Sr. JUAN MARCET GHIGLIONE
Gerente General.-



CESAR VILLAFUERTE ANDRADE
Contador Reg. 0.502