

ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

CONTENIDO:

- Estados de Situación Financiera Clasificado.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.
- Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	41.022	36.827
Otras cuentas por cobrar relacionadas	5	300	2.032
Otras cuentas por cobrar		70	70
Activos por impuestos corrientes	6	3.568	662
Total activos corrientes		44.960	39.591
Activos no corrientes			
Otros activos no corrientes		-	-
Total activos no corrientes		-	-
Total activos		44.960	39.591
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	7	4.158	186
Impuestos y Beneficios por Pagar	8	1.358	944
Otras obligaciones corrientes	9	4.290	4.290
Total pasivos corrientes		9.806	5.420
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Total pasivos		9.806	5.420
Patrimonio neto:			
Capital	10	1.000	1.000
Aportes de accionistas para futura capitalización	11	31.774	31.774
Resultados acumulados	12	2.380	1.397
Total patrimonio neto		35.154	34.171
Total patrimonio neto y pasivos		44.960	39.591

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
 (Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas y producción		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otras rentas	13	36.500	9.418
Gastos:			
Gastos Administrativos	14	(35.050)	(7.645)
Gastos financieros	15	(32)	(21)
Otros gastos	16	(144)	(66)
		<u>(35.226)</u>	<u>(7.732)</u>
Ganancia (Pérdida) del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		1.274	1.686
Participación a trabajadores		-	-
Ganancia (Pérdida) del ejercicio antes de impuesto a las ganancias		1.274	1.686
Gasto por impuesto a las ganancias		(291)	(289)
Impuestos Diferidos		-	-
Ganancia (Pérdida) del ejercicio de operaciones continuas		<u>983</u>	<u>1.397</u>
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la ganancias diferido		-	-
Resultado integral total del año		<u>983</u>	<u>1.397</u>

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Capital	Aportes de accionistas para futura capitalización	Resultados acumulados		Parcial	Total patrimonio neto
			Ganancia (Pérdida) acumulada	Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.000	42.265	-	(10.491)	(10.491)	32.774
Ajustes	-	(10.490)	-	10.491	10.491	1
Resultado integral total del año	-	-	-	1.397	1.397	1.397
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.000	31.775	-	1.397	1.397	34.172
Ajustes	-	-	-	-	-	-
Compensación de pérdidas	-	-	-	-	-	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	-	-	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	983	983	983
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.000	31.775	-	2.380	2.380	35.155

Ver políticas
y notas a los estados financieros

ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
		Reformulado
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	36.500	9.418
Efectivo pagado a proveedores	(31.838)	(10.626)
Impuesto a las ganancias pagado	(291)	(289)
Otros (egresos) ingresos, netos	(176)	(87)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de operación	4.195	(1.584)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, planta y equipo	-	-
Por (aumento) disminución de activos financieros no corrientes	-	-
Efectivo recibido por aumento de capital	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado en obligaciones con instituciones financieras y bancarias	-	-
Efectivo recibido (pagado) de terceros y relacionadas	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de financiamiento	-	-
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4.195	(1.584)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	36.827	38.411
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	41.022	36.827

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.
CONCILIACIONES DE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EFECTIVO NETO
PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

<u>Años terminados en,</u>	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
		Reformulado
Resultado neto del ejercicio	983	1.397
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de operación:		
Provisión impuesto a las ganancias		289
Depreciación de propiedad, planta y equipo		-
Disminución en otras cuentas por cobrar no relacionadas		-
Disminución en otras cuentas por cobrar relacionadas	1.732	(2.032)
Disminución en otros activos corrientes	(2.906)	(662)
(Aumento) Disminución en cuentas y documentos por pagar	3.972	(287)
Disminución en otras obligaciones corrientes	414	-
Disminución impuesto a las ganancias	-	(289)
Disminución participación trabajadores		-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de operación	4.195	(1.584)

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**a. Nombre de la entidad:**

ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.

b. RUC de la entidad:

1792107768001

c. Domicilio de la entidad:

Calle Alamor E1-30 y Maldonado

d. Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima

e. País de incorporación:

Ecuador

Actividades Empresariales:

- Gestión de proyectos inmobiliarios, para todo tipo de clientes, tanto institucionales(ayuntamientos, entidades públicas), como privados (cooperativas, sociedades mercantiles).
- Promoción de viviendas, principalmente aquellas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo y de vivienda protegida en arrendamiento.
- Expansión y suelos.

Las prácticas del Gobierno Corporativo de la Compañía se rigen por lo dispuesto en la Ley de Compañías.

f. Representante legal:

El Ing. Eduardo Crespo representa a la Compañía. Está encargado de:

- Representar a la compañía, legal, judicial y extrajudicialmente;
- Convocar y presidir la Junta General y las sesiones de Directorio, así como suscribir las actas correspondientes.
- Cuidar del cumplimiento de las presentes estipulaciones y de las leyes de la Republica en la marcha de la Compañía.
- Firmar con el Gerente General, los títulos y los certificados provisionales de acciones.
- Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la ley, las presentes estipulaciones o reglamentos y resoluciones de la Junta General y del Directorio, que no fuesen privativas de otros órganos de la compañía.
- Someter a resolución de la Junta General o del Directorio, los asuntos de su

- competencia, y vigilar que se cumplan tales resoluciones;
- Presentar a la junta general de accionistas un informe anual sobre la marcha de la Compañía en el que se sugerirá las reformas e innovaciones que crea convenientes;
- Vigilar la buena marcha de la compañía;
- Vigilar la gestión del Gerente General y demás funcionarios de la compañía;
- Firmar con el Gerente General las obligaciones de la Compañía cuando el monto de ellas exceda la suma autorizada por el Directorio para la sola firma de este último, y
- Será el voto dirimente en caso de empate en las juntas del Directorio.

g. Composición accionaria:

Las acciones de Compañía ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	Capital	%
Agricola Valmaraz S.L.	999	99%
Rafael González Cobos	1	1%
TOTAL	1.000	100%

2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

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

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF-Pymes) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas/Normas	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 9 - “Instrumentos financieros”	
• Emitida en julio de 2014	1 de enero de 2018
• Emitida en noviembre de 2013	Sin determinar
• Emitida en diciembre de 2009	Sin determinar
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014)	1 de enero de 2016
NIIF 15 - “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	1 de enero de 2017

NIIF 9 - “Instrumentos financieros”Emitida en julio de 2014.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su adopción anticipada es permitida.

Emitida en noviembre de 2013.

Las modificaciones incluyen, como elemento principal, una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas, para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgo en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

Emitida en diciembre de 2009.

Modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas”.

Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF. La misma permite a dichas entidades, en la adopción de las NIIF, seguir aplicando las políticas contables de los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores para el reconocimiento, medición, deterioro y baja en cuentas de las cuentas regulatorias diferidas. La norma provisional también proporciona orientación sobre la selección y cambio de políticas contables (en la adopción por primera vez o posteriormente) y en la presentación y revelación. No obstante, para facilitar la comparación con las entidades que ya aplican las NIIF y no reconocen tales cantidades, la norma requiere que el efecto de la regulación de tarifas debe ser presentado por separado de otras partidas.

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite la aplicación anticipada.

(*) Estas Normas, Enmiendas e Interpretaciones no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impactos de los citados cambios, pero estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

- b. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011)	1 de enero de 2014
NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012)	1 de enero de 2014
NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)	01 de enero de 2014
NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)	01 de enero de 2014
NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)	01 de julio de 2014

NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación”.

Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Revela también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes, tanto en el curso normal del negocio, así como en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

***NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”.**

Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos financieros” en sus estados financieros y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos”.

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición”.

Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados para permitir continuar con la contabilidad de cobertura, con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte, a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte.

Esto incluye cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 19.-. “Beneficios a los empleados”

Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o de terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objeto de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 - “Pagos basados en acciones”	01 de julio de 2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	01 de julio de 2014
NIIF 8 - “Segmentos de operación”	01 de julio de 2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	01 de julio de 2014
NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”	01 de julio de 2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01 de julio de 2014

***NIIF 2 - “Pagos basados en acciones”.**

Aclara las definiciones de: “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

***NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”.**

Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo

financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación".

Aclara, además, que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), financiera o no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y a la NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras de 2012.

***NIIF 8 - "Segmentos de operación".**

Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 - "Medición del valor razonable".

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16 - "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 - "Activos intangibles".

Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 24 - “Información a revelar sobre partes relacionadas”.

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	1 de julio de 2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	1 de julio de 2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	1 de julio de 2014
NIC 40 - “Propiedades de Inversión”	1 de julio de 2014

***NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.**

Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.

***NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”.**

Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 - “Propiedades de Inversión”.

Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera también tiene que considerarse la guía de aplicación de la NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 - “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013)	1 de enero de 2014

***CINIIF 21 - “Gravámenes”.**

Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

2.3. Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A., es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.4. Ciclo normal de operaciones

La Administración de la Compañía basándose en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” párrafo 68:

“El ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo, y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo. Cuando el ciclo normal de la operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses. Los activos corrientes incluyen activos (tales como inventarios y deudores comerciales) que se venden, consumen o realizan, dentro del ciclo normal de la operación, incluso cuando no se espere su realización dentro del periodo de doce meses a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. Los activos corrientes también incluyen activos que se mantienen fundamentalmente para negociar (por ejemplo, algunos activos financieros que cumplen con la definición de mantenidos para negociar de la NIIF 9) y la parte a corto plazo de los financieros no corrientes”.

Ha definido que el ciclo normal de sus operaciones es de 1 año considerando que es el tiempo que dura la construcción y venta de cada una de las manzanas. Con esto se

cumple lo estipulado en el párrafo 68 de la NIC 1.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera clasificado, los activos son clasificados como corriente cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente al efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y efectivo equivalente reconocido en los Estados Financieros comprende los saldos bancarios, depósitos a plazo, inversiones y otras inversiones cuya principal característica es su liquidez con vencimiento de tres meses o menos. Estas partidas se registran a costo histórico más intereses devengados.

Las inversiones clasificadas como efectivo equivalente se negocian en el mercado y devengan intereses de acuerdo a una tasa pactada. El interés devengado sobre dichas inversiones se registra en el Estado de Resultados en cada cierre financiero.

2.7. Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

Anticipo proveedores

Corresponde a aquellos anticipos pagados a los proveedores para la ejecución de un trabajo determinado.

Documentos y cuentas por cobrar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

La política de ventas de ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A. es realizar las ventas con pagos anticipados, por esta razón la cartera es manejable y se ha determinado que de ser necesario se aplicará el 1% de provisión para cuentas incobrables de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

2.8. Propiedades, Planta y equipos.**Costo.**

Las propiedades, planta y equipos son reconocidas a su costo de adquisición que incluye precio de compra, derechos de importación y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial las propiedades, planta y equipos son disminuidos por la depreciación acumulada en la cuenta que corresponda y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada, mientras que los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor del activo.

Los valores de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Depreciación

La Compañía determinó las vidas útiles y valores residuales de sus activos incluidos en propiedades y equipos según corresponda, en base a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno así:

- 10% Muebles y Enseres de Oficina
- 20% Vehículos
- 10% Instalaciones
- 33.33% Equipo Electrónico y de Cómputo

2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación anterior.

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de revaluación.

2.10. Cuentas y documentos por pagar.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.11. Impuesto a las ganancias e Impuestos Diferidos

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno, a la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

2.12. Capital Emitido.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.13. Medio ambiente.

La actividad de ONNOVO GESTIÓN INMOBILIARIA S.A no se encuentra dentro de las que pudieran afectar el medio ambiente, por lo tanto, la Compañía no se ve afectada por conceptos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a procesos e instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, y no se estima que habrán desembolsos futuros por este concepto.

2.14. Estado de flujo de efectivo.

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las Inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.15. Deterioro de Activos

La Compañía no presenta condiciones de deterioro en sus activos, razón por la cual no se calculan efectos.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

1.1. Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se

reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de esta cuenta es como sigue a continuación:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja	33,353	33,353
Bancos	7,669	3,474
	41,022	36,827

5. Otras cuentas por cobrar relacionadas

El saldo de esta cuenta se descompone así:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ferroinmobiliaria	300	2,032
	300	2,032

6. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponden a retenciones en la fuente y pagos anticipados por Impuesto a la Renta, de acuerdo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas el anticipo del impuesto a la renta constituye impuesto mínimo, la posibilidad de recuperar estos valores es mínima.

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Retenciones en la Fuente	596	110
Impuesto al Valor Agregado	2,972	552
	3,568	662

7. Cuentas y Documentos por Pagar

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	4,158	186
	4,158	186

8. Impuestos y Beneficios Por Pagar

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Retenciones en la fuente renta	420	320
Retenciones de IVA	938	624
	1,358	944

9. Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Otras cuentas por pagar	4,290	4,290
	4,290	4,290

10. Capital social

Al 31 de diciembre de 2016, está constituido, por 1,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1,00 cada una.

11. Aportes Futuras Capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a un aporte del accionista Agrícola Valmaraz S.L. de US\$31,774, entregados para futuros aumentos de capital.

12. Resultados Acumulados.-

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Pérdidas Acumuladas.

La ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta en el Ecuador permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.