

ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

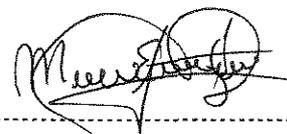
CONTENIDO:

- **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, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	34,215	41,022
Otras cuentas por cobrar relacionadas	5	300	300
Otras cuentas por cobrar		70	70
Activos por impuestos corrientes	6	6,555	3,568
Total activos corrientes		41,140	44,960
Activos no corrientes			
Otros activos no corrientes		-	-
Total activos no corrientes		-	-
Total activos		41,140	44,960
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	7	-	4,158
Impuestos y Beneficios por Pagar	8	519	1,358
Otras obligaciones corrientes	9	4,290	4,290
Total pasivos corrientes		4,809	9,806
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido		-	-
Total pasivo no corriente		-	-
Total pasivos		4,809	9,806
Patrimonio neto:			
Capital	10	1,000	1,000
Aportes de accionistas para futura capitalización	11	31,774	31,774
Resultados acumulados	12	3,557	2,380
Total patrimonio neto		36,331	35,154
Total patrimonio neto y pasivos		41,140	44,960


 Eduardo Crespo Correa
 Gerente General


 Marcos Espinel Vega
 Contador General

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, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas y producción		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otras rentas	13	32,000	36,500
Gastos:			
Gastos Administrativos	14	(30,553)	(35,050)
Gastos financieros		(25)	(32)
Otros gastos		(10)	(144)
		<u>(30,588)</u>	<u>(35,226)</u>
Ganancia (Pérdida) del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		1,412	1,274
Participación a trabajadores		-	-
Ganancia (Pérdida) del ejercicio antes de impuesto a las ganancias		1,412	1,274
Gasto por impuesto a las ganancias		(235)	(291)
Impuestos Diferidos		-	-
Ganancia (Pérdida) del ejercicio de operaciones continuas		<u>1,177</u>	<u>983</u>
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la ganancias diferido		-	-
Resultado integral total del año		<u>1,177</u>	<u>983</u>


 Eduardo Crespo Correa
 Gerente General

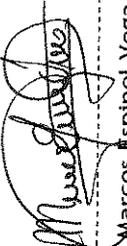

 Marcos Espinel Vega
 Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

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

	Resultados acumulados				Total patrimonio neto	
	Capital	Aportes de accionistas para futura capitalización	Ganancia (Pérdida) acumulada	Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio		Parcial
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,000	31,774	-	1,397	1,397.00	34,171.00
Ajustes	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	983	983.00	983
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,000	31,774	-	2,380	2,380	35,154
Ajustes	-	-	-	-	-	-
Compensación de pérdidas	-	-	-	-	-	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	-	-	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	1,177	1,177.00	1,177
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,000	31,774	-	3,557	3,557	36,331

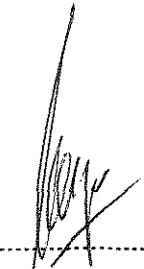
Eduardo Crespo Correa
Gerente General


Marcos Espinet Vega
Contador General

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, 2017	Diciembre 31, 2016
	<u>Reformulado</u>	
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	32,000	36,500
Efectivo pagado a proveedores	(38,537)	(31,838)
Impuesto a las ganancias pagado	(235)	(291)
Otros (egresos) ingresos, netos	(35)	(176)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de operación	(6,807)	4,195
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	(6,807)	4,195
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	41,022	36,827
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	34,215	41,022

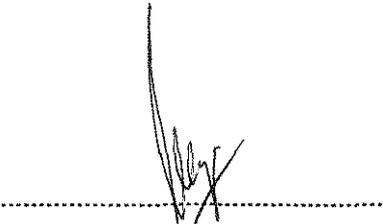

 Eduardo Crespo Correa
 Gerente General

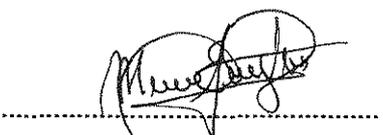

 Marcos Espinel Vega
 Contador General

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)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016 <u>Reformulado</u>
Resultado neto del ejercicio	1,177	983
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		-
Depreciación de propiedad, planta y equipo		-
Disminución en otras cuentas por cobrar no relacionadas		-
Disminución en otras cuentas por cobrar relacionadas	-	1,732
Disminución en otros activos corrientes	(2,987)	(2,906)
(Aumento) Disminución en cuentas y documentos por pagar	(4,158)	3,972
Disminución en otras obligaciones corrientes	(839)	414
Disminución impuesto a las ganancias	-	-
Disminución participación trabajadores		-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de operación	(6,807)	4,195


 Eduardo Crespo Correa
 Gerente General


 Marcos Espinel Vega
 Contador General

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	%
Agrícola 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. Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva <u>a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva <u>a partir</u>
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una

inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la

contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió “Clarificaciones a la NIIF 15” en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La principal fuente de ingresos de la Compañía, corresponde a la venta de inmuebles construidos por la Compañía. A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, la administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 15 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

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 múltiples 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 2017 y 2016 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, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja	33,353	33,353
Bancos	862	7,669
	<u>34,215</u>	<u>41,022</u>

5. Otras cuentas por cobrar relacionadas

El saldo de esta cuenta se descompone así:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Marianela Loor	300	300
	<u>300</u>	<u>300</u>

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, 2017	Diciembre 31, 2016
Retenciones en la Fuente	1,001	596
Impuesto al Valor Agregado	5,554	2,972
	<u>6,555</u>	<u>3,568</u>

7. Cuentas y Documentos por Pagar

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores	-	4,158
	<u>-</u>	<u>4,158</u>

8. Impuestos y Beneficios Por Pagar

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Retenciones en la fuente renta	100	420
Retenciones de IVA	419	938
	<u>519</u>	<u>1,358</u>

9. Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Otras cuentas por pagar	4,290	4,290
	<u>4,290</u>	<u>4,290</u>

10. Capital social

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2017 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 2017, 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.

13. Otras Rentas

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Honorarios fiscalización	32,000	36,500
	32,000	36,500

14. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Honorarios fiscalización	30,000	33,300
Correos y envíos	-	85
Honorarios profesionales	150	598
Suministros de oficina	26	38
Mantenimiento y actualización	-	40
Impuestos y contribuciones	377	879
Gastos legales	-	110
	<u>30,553</u>	<u>35,050</u>