93177

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S. A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 JUN. 2013
OPERADOR 2
QUITO

José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado

SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CONTENIDO

	Página
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de resultados	4
Estado de evolución del patrimonio	5
Estado de Flujo de Fondos	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7 - 9

José E. Salvador S.
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Hungría N31 133 y Mariana de Jesús
Telefax Nos. 2528 210 - 2528 211
E.Mail:josesalvadors@hotmail.com
Quito - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

Informe sobre los Estados Financieros:

He examinado los estados financieros de **INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.,** al 31 de Diciembre de 2009 y de 2008 que se acompañan y que comprenden: El balance general y los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo, por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros:

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de dichos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que es pertinente a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que éstos no contengan errores importantes causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, en base de procedimientos de auditoría, que fueron efectuados de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las mismas que requieren el cumplimiento de requisitos éticos, y la planificación y ejecución de esos procedimientos para lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de distorsiones importantes.

Una auditoría también comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los saldos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Dichos procedimientos dependen del juicio del Auditor, e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros puedan contener distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación del riesgo, el Auditor toma en consideración el Control Interno de la Compañía que es relevante para la preparación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. Una auditoría incluye también la evaluación de que los principios de contabilidad observados son apropiados y de que las estimaciones contables se ajustan a los principios de equidad y razonabilidad, así como también incluye la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada y proporciona una base confiable para expresar mi opinión.

Opinión:

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.**, al 31 de Diciembre de 2009 y de 2008, los resultados de sus operaciones y el flujo de sus fondos en efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con Regulaciones Vigentes.

Conforme se explica en la Nota 1 aclaratoria a los Estados Financieros, la Compañía ha registrado, como un activo diferido, los costos iniciales de desarrollo del proyecto CENTRO EMPRESARIAL PROSPHERA CUMBAYA, considerando que serán aplicables a los probables rendimientos que pueda producir más adelante dicho proyecto de construcción.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.** correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2009, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, Abril 27 de 2010

José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado
Reg. Profesional Num. 1411 – FNCE
Reg. De Auditor Externo No. SC RNAE 294

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

BALANCE GENERAL
Expresado en Usa dólares

	Notas	Ejercicios terminados en Dic 31 09	Dic 31 08		Notas	Ejercicios terminados en Dic 31 09	Dic 31 08
ACTIVOS				PASIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	9.141,92	31.692,19	Cuentas por pagar			6.505,91
				Obligaciones tributarias		106,30	70,56
						106,30	6.576,47
				CONTINGENCIAS	6		
				CAPITAL Y RESERVAS			
				Capital Social		52.000,00	52.000,00
ACTIVOS NO CORRIENTES				Aportes para capitaliz. Futura		619.252,50	580.752,50
Fideicomiso Bendel Equities				Reservas del capital			
Derechos de constituyente	4	1.551.177,82	1.539.527,06	Revalorizaciòn de activos		1.430.939,34	1.363.264,17
Costos preoperativos	5			Resultados acumulados			
Proyecto Prosphera		469.883,68	402.115,18	Pérdidas de ejercicios anteriores		(29.258,71)	(26.892,51)
Proy. Riveras de la Viña		13.682,60		Pérdida del ejercicio corriente		(29.153,41)	(2.366,20)
		483.566,28	402.115,18			(58.412,12)	(29.258,71)
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		2.034.744,10	1.941.642,24	TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS		2.043.779,72	1.966.757,96
TOTAL DE ACTIVOS		2.043.886,02	1.973.334,43	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		2.043.886,02	1.973.334,43

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
Expresado en Usa dólares

	Notas	Ejercicios terminados en Dic 31 09	Dic 31 08
INGRESOS			
EGRESOS OPERACIONALES			
Gastos generales de administración			
Gastos de personal			1.350,00
Gatos generales		29.153,41	1.016,20
		29.153,41	2.366,20
TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES		29.153,41	2.366,20

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
De Enero a Diciembre de 2009
Expresado en dólares usa.

Descripción	Capital Social	Aportes Fut.Cap.	Res. Rev. de Activos	Resultados Acumulados Años Anter.	Ejerc. Crrte.	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	52.000,00	580.752,50	1.363.264,17	(26.892,51)	(2.366,20)	1.966.757,96
						-
Transferencia de la pérdida de 2008				(2.366,20)	2.366,20	-
Incremento del aporte para futura capitalizac.		38.500,00				38.500,00
Ajuste de la reserva pòr Rev. De Activos			67.675,17			67.675,17
						-
Pérdida del ejercicio 2009					(29.153,41)	(29.153,41)
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2009	52.000,00	619.252,50	1.430.939,34	(29.258,71)	(29.153,41)	2.043.779,72

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO
De Enero a Diciembre de 2009
Expresado en Dólares USA

	Ejercicios Terminados en	
	Dic 31 09	Dic 31 08
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES:		
Pérdida del ejercicio	(29.153,41)	(2.366,20)
	(29.153,41)	(2.366,20)
Variaciones en el capital de trabajo:		
Cuentas por pagar	(6.505,91)	
Obligaciones tributarias	35,74	(88,06)
	(35.623,58)	(2.454,26)
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES DE INVERSION:		
Fideicomiso Bendel - Derechos de constituyente	390.464,42	(404.651,40)
Proyectos en desarrollo		
Proy. Riveras de la Viña	(13.682,60)	
Proyecto Prosphera	(469.883,68)	441.605,07
Aportes para capitalización futura	38.500,00	68.500,00
Revalorización de activos	67.675,17	(81.346,19)
	13.073,31	24.107,48
Fondos netoa originados en el ejercicio económico	(22.550,27)	21.653,22
Fondos disponibles al ioniciar el ejercicio	31.692,19	10.038,97
Fondos disponibles al terminar el ejercicio	9.141,92	31.692,19

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 4 - CONCILIACION DEL FONDO EN EFECTIVO QUE PROVIENE DE OPERACIONES.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

NOTA 1 – IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. – es una Sociedad Anónima constituída en el Ecuador en el año 1982 e Inscrita en el Registro Mercantil el 20 de marzo del mismo año. La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal es el Distrito Metropolitano de Quito.

El capital de la Compañía es de US$. 52.000.00 que se encuentra dividido en 5.200 acciones ordinarias y nominativas, iguaqles e indivisibles, de US$. 10.00 cada una.

El objeto principal de la Compañía es la compra – venta, intermediación, construcciòn, arriendo, corretaje, desarrollo y cualquier otro tipo de gestión relacionada con actividades y proyectos inmobiliarios, incluyendo: viviendas, oficinas, centros comerciales, clubes deportivos y sociales, terrenos y en definitiva cu8alquier tipo de bienes inmuebles. Podrá ademàs, desarrolar cualquier tipo de actividad mercantil y comercial, importaciones, exportaciones, prestaciòn de servicios y todo tipo de actividad permitido por las Leyes del Ecuador.

Para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá comprar, vender, arrendar, alquilar, permutar, importar, exportar, enajenar, constituir gravámenes, celebrar contratos de asociaciòn, cuentas en participaciòn, o consorcio de actividades con personas naturales o jurídicas, adquirir derechos, acciones, participaciones, o derechos en compañías existentes o intevenir en la constitución de nuevas compañías, fusiones o trqansformaciones en una Compañía distinta, actuar como mandante y mandatario, adquirir, conservar, enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, girar. aceptar. negociar, cancelar, descontar, toda clase de instrumentos negociables, celebrar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles, abrir cuentas corrientes, y realizar, en fin, todo acto o contrato autorizado por las leyes ecuatorianas.

PROYECTO DE CONSTRUCCION EN DESARROLLO:

La Compañía inició en el año 2005, el proyecto de desarrollo inmobiliario CENTRO EMPRESARIAL PROSPHERA CUMBAYA, habiendo comenzado, por su cuenta, las fases de estudio y planificaciòn, estableciendo, para esa finalidad, más adelante (Junio 2005), el FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, en base de otorgarle el derecho de dominio, a título de fideicomiso, sobre el predio VILCABAMBA, situado en la parroquia de Tumbaco, cantón Quito, Provincia de Pichincha. Al otorgarle el derecho de dominio sobre el predio Vilcabamba, se realizó el proceso de revalorizaciòn del mismo, constando su precio revalorizado como base de constituciòn del FIDEICOMISO.

La Compañía ha mantenido en sus libros, los costos iniciales de desarrollo del proyecto, considerándolos como un activo difereido, que serán aplicables a los probables rendimientos que pueda producir más adelante el proyecto de construcción sobre el predio VILCABAMBA.

NOTA 2 – PRINCIPALES PRACTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES:

a) Base de presentación de los estados financieros:

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurren las transacciones. Los estados financieros, se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado. El Ejercicio fiscal observado por la Compañía corre de Enero a Diciembre de cada año.

b) Impuesto a la Renta:

De acuerdo con el Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con el 25 % de Impuesto a la Renta, la cual debe registrarse con cargo a las utilidades del ejercicio corriente.

Impuesto a la renta del FIDEICOMISO:

El patrimonio del Fideicomiso Mercantil constituye, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, sujeto pasivo de los tributos. Se establece por tanto, en las clàusulas contractuales, que es obligaciòn del Fideicomiso la declaración y el pago del Impuesto a la Renta por las ganancias de capital, utilidades o rendimientos originados por el Fideicomiso Mercantil, de manera que al entregarse éstos al Beneficiario, constituyan ingresos excentos del Impuesto a la Renta.

c) Reserva Legal:

La Ley de Compañías exige que las sociedades limitadas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, no menos del 5% de las mismas, hasta que ésta represente el 50% del capital social pagado. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituida resultara disminuida por cualquier causa.

d) Participación de utilidades a empleados y trabajadores:

En concordancia con las disposiciones legales vigentes (Código del Trabajo), La Compañía debe asignar el 15% de sus utilidades líquidas anuales, antes de la estimación del Impuesto a la Renta para sus empleados y trabajadores. Dicha provisión se registrará con cargo a resultados del ejercicio corriente, en el caso de que la Compañía decida contratar empleados en relación de dependencia.

Los detalles y aclaraciones relativas a las principales cuentas que constan en los estados financieros se presentan en las notas subsiguientes:

NOTA 3 - CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

Al cierre del ejercicio 2009, la posición de las cuentas del capital y reservas era la siguiente:

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 09	Dic 31 08
Capital Social	$ 52.000,00	$ 52.000,00
Acciones ordinarias y nominativas	5.200	5.200
Valor Nominal por cada acción	$ 10,00	$ 10,00
Aportes para capitalizac. Futura	619.252,50	580.752,50
Participación por cada acción ord. y nominativa	$ 119,0870	$ 111,6832
Reservas del capital	1.430.939,34	1.363.264,17
	$ 275,1806	$ 262,1662
Pérdidas Acumuladas	(58.412,12)	$ (29.258,71)
Participación poir cada acción ord. y nominativa	$ (11,23)	$ (5,6267)
TOTAL DEL CAPITAL Y RESERVAS	2.043.779,72	$ 1.966.757,96
Participación por cada acción ord. y nominativa	$ 5.200,00	$ 378,2227

NOTA 4 CONCILIACION DE LOS FONDOS EN EFECTIVO QUE PROVIENEN DE OPERACIONES

	RECURSOS DISP. EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
Gastos generales		35.623,58	
	0	35.623,58	(35.623,58)

NOTA 5 CONTINGENCIAS

a) La Autoridad Tributaria, en concordancia con las disposiciones legales pertinentes, conserva la potestad de fiscalizar la situación impositiva reportada en declaraciones formales de la Compañía, durante los tres años subsiguientes a las fechas de la declaración presentada en forma oportuna. Por consiguiente, el Servicio de Rentas Internas podría fiscalizar las cuentas de la Compañía por los años 2009, 2008 y 2007. Cualquier reconsideración de impuestos que pueda surgir de ese proceso fiscalizatorio, deberá afectar las reservas patrimoniales de la Compañía.

NOTA 6 EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 2 de Enero de 2010 y la fecha de cierre de los Estados Financieros (Marzo 31 de 2010) no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo en la presentación de los mismos.