INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S. A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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 2010

CONTENIDO

OPINIÓN	Página
ESTADOS FINANCIEROS	1 – 2
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 - 10

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 2010 y de 2009 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.

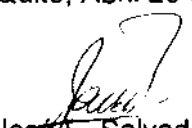
Opinión:

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 2010 y de 2009, 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.

En concordancia con lo que se menciona en la Nota Aclaratoria Núm. 4, los costos iniciales de desarrollo del Proyecto de Construcción, encargados al FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, que se han mantenido en libros de la Compañía como Cargos Diferidos hasta fecha reciente, han sido deducidos de los APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN, por decición de la Junta General de Accionistas, al 31 de diciembre de 2010.

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 2010, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, Abril 20 de 2011



Jose 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 10	Dic 31 09
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	102.322,21	9.141,92
Cuentas por cobrar			
Anticipos a profesionales		1.450,00	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		103.772,21	9.141,92
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROYECTOS DE CONSTRUCC. EN CURSO			
Fideicomiso Bendel Equities			
Derechos de constituyente			1.551.177,82
Fideicomiso Prosphera			
Derechos de Beneficiarlio		1.558.180,53	
Costos preoperativos	4		
Proyecto Prosphera			469.883,68
Prov. Riveras de la Viña		23.178,70	13.682,60
		23.178,70	483.566,28
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		1.581.359,23	2.034.744,10
TOTAL DE ACTIVOS		1.685.131,44	2.043.886,02

	Notas	Ejercicios terminados en Dic 31 10	Dic 31 09
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar			
Anticipos de Prom. Compradores	5	100.035,84	
Otras ctas. por pagar	6	17.126,90	
		117.162,74	
Obligaciones tributarias		322,27	106,30
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		117.485,01	106,30
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos de Accionistas	7	33.300,00	
TOTAL DE PASIVOS		150.785,01	106,30
CONTINGENCIAS	9		
CAPITAL Y RESERVAS	8		
Capital Social		52.000,00	52.000,00
Aportes para capitaliz. Futura		149.368,82	619.252,50
Reservas del capital			
Revalorización de inversión		1.430.939,34	1.430.939,34
Resultados acumulados			
Pérdidas de ejercicios anteriores		(58.412,12)	(29.258,71)
Pérdida del ejercicio corriente		(39.549,61)	(29.153,41)
		(97.961,73)	(58.412,12)
TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS		1.534.346,43	2.043.779,72
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		1.685.131,44	2.043.886,02

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 10	Dic 31 09
INGRESOS			
EGRESOS OPERACIONALES			
Gastos generales de administración			
Honorarios		12.907,44	
Gatos generales		26.642,17	29.153,41
		39.549,61	29.153,41
TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES		39.549,61	29.153,41

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 2010
Expresado en dólares usa.

Descripción	Capital Social	Aportes Fut.Cap.	Res. Rev. de Activos	Resultados Acumulados		TOTAL
				Años Anter.	Ejerc. Crrte.	
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	52.000,00	619.252,50	1.430.939,34	(29.258,71)	(29.153,41)	2.043.779,72
Transf. Pérdida de 2009				(29.153,41)	29.153,41	-
Asignac. Gastos difer. Proy Bendel Equity		(469.883,68)				(469.883,68)
Pérdida del ejercicio 2010					(39.549,61)	(39.549,61)
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2010	52.000,00	149.368,82	1.430.939,34	(58.412,12)	(39.549,61)	1.534.346,43

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 2010
Expresado en Dólares USA

	Ejercicios Terminados en	
	Dic 31 10	Dic 31 09
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES:		
Pérdida del ejercicio	(39.549,61)	(29.153,41)
	(39.549,61)	(29.153,41)
Variaciones en el capital de trabajo:		
Anticipos a profesionales	(1.450,00)	
Cuentas por pagar	17.126,90	(6.505,91)
Obligaciones tributarias	215,97	35,74
	(23.656,74)	(35.623,58)
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipos de promitentes compradores	100.035,84	
Préstamos de accionistas	33.300,00	
	133.335,84	
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES DE INVERSION:		
Fideicomiso Bendel - Derechos de constituyente	1.551.177,82	390.464,42
Fideicomiso Proyecto Prosphera	(1.558.180,53)	
Proyectos en desarrollo		
Proyecto Riveras de la Viña		(13.682,60)
Proyecto Prosphera	(9.496,10)	(469.883,68)
Aportes para capitalización futura		38.500,00
Revalorizaciòn de activos		67.675,17
	(16.498,81)	13.073,31
Fondos netos originados en el ejercicio económico	93.180,29	(22.550,27)
Fondos disponibles al iniciar el ejercicio	9.141,92	31.692,19
Fondos disponibles al terminar el ejercicio	102.322,21	9.141,92

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 11 - 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 2010

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$. 52.000.00 que se encuentra dividido en 5.200 acciones ordinarias y nominativas, iguales e indivisibles, de US$. 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 cualquier tipo de bienes inmuebles. Podrá además, desarrolar cualquier tipo de actividad mercantil y comercial, importaciones, exportaciones, prestación 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 asociación, cuentas en participación, 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 revalorización del mismo, constando su precio revalorizado como base de constitución del FIDEICOMISO.

Por resolución de la Junta General de Accionistas, la compañía decidió liquidar el FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, manteniendo activo el FIDEICOMISO PROSPHERA, del cual RAGONSA es la parte beneficiaria de un ciento por ciento.

El objeto del FIDEICOMISO MERCANTIL PROSPHERA es permitir que el patrimonio del mismo mantenga temporal e irrevocablemente la propiedad de los *bienes fideicomitidos, y, en su calidad de Representante Legal, administre la* tenencia temporal de esos bienes, en tanto la BENEFICIARIA dispone su transferencia o la restitución de los lotes en que pueda subdividirse el LOTE VILCABAMBA, corriendo de cuenta de la BENEFICIARIA los costos y gastos que requiera dicha administración temporal, y el pago de los impuestos que generen los bienes de propiedad del patrimonio autónomo y su transferencia.

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.

c) Reserva Legal:
La Ley de Compañías exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, no menos del 10% 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 en relación de dependencia. Dicha provisión se registra con cargo a resultados del ejercicio corriente.

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

		Ejercicios terminados en:	
		Dic 31 10	Dic 31 09
NOTA 3 -	CAJA Y BANCOS		
	Caja Chica	91,76	
	Produbanco Cta. Cte.	102.230,45	9.141,92
		102.322,21	9.141,92

			Ejercicios terminados en:	
			Dic 31 10	Dic 31 09
NOTA 4 -	COSTOS PREOPERATIVOS:			
	Proyecto Prosphera	(*)		469.883,68
	Proyecto Riveras de la Viña		23.178,70	13.682,60
			23.178,70	483.566,28

(*) Los costos iniciales del Proyecto de Construcción CENTRO EMPRESARIAL PROSPHERA – CUMBAYA, han sido mantenidos en libros de la Compañía hasta fecha reciente. Por decisión de la Junta General de Accionistas, la compañía ha acordado deducir esos costos de los Aportes para Futura Capitalización.

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 10	Dic 31 09
NOTA 5 - ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES		
Troya Moncayo Patricia	35.035,84	
Portilla Gabriel - Irene	65.000,00	
	100.035,84	

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 10	Dic 31 09
NOTA 6 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Fondos Pichincha	3.122,00	
Superintendencia de Compañías	1.737,86	
Municipio de Quito	12.267,04	
	17.126,90	

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 10	Dic 31 09
NOTA 7 : PRESTAMOS DE ACCIONISTAS		
Impac	16.650,00	
Ec. Abelardo Pachano	16.650,00	
	33.300,00	

NOTA 8 - CAPITAL Y RESERVAS

Al cierre del ejercicio 2010 y 2009, la posición de las cuentas del Capital y Reservas, era la siguiente:

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 10	Dic 31 09
Capital Social	$ 52.000,00	$ 52.000,00
Acciones ordinaria y nominativas	5.200	5.200
Valor Nominal por cada acción	10,00	10,00
Aportes para capitalizac. Futura	149.368,82	619.252,50
Participación por cada acción ord. y nominativa	28,72	119,09
Reservas del capital	1.430.939,34	1.430.939,34
Participación por cada acción ord. Y nominativa	275,18	275,18
Pérdidas Acumuladas		
. Pérdida del año 2008	(29.258,71)	(29.258,71)
. Pérdida del año 2009	(29.153,41)	(29.153,41)
. Pérdida del año 2010	(39.549,61)	
	(97.961,73)	(58.412,12)
Participación por cada acción ord. y nominativa	(18,84)	(11,23)
TOTAL DEL CAPITAL Y RESERVAS	1.534.346,43	2.043.779,72
Participación por cada acción ord. y nominativa	295,07	393,03

NOTA 9 CONTINGENCIAS

a) Contingencia Fiscal

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 2010, 2009 y 2008. Cualquier reconsideración de impuestos que pueda surgir de ese proceso fiscalizatorio, deberá afectar las reservas patrimoniales de la Compañía.

NOTA 10 - CONCILIACION DE LOS FONDOS EN EFECTIVO QUE PROVIENEN DE OPERACIONES

	RECURSOS DISP. EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
Honorarios		14.357,44	
Gastos generales		9.299,30	
		23.656,74	(23.656,74)

NOTA 11- EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 2 de Enero de 2011 y la fecha de cierre de los Estados Financieros (Marzo 31 de 2011) 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.

En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía deberá iniciar los procedimientos para adoptar las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF, para actualizar sus procedimientos administrativos y contables concurrentes con la presentación de sus Estados Financieros, para lo cual ha iniciado la acción correspondiente, siendo el ejercicio 2011 su período de transición.