

**INMOBILIARIA Y COMERCIO
RAGONSA S. A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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 2011**

CONTENIDO

	Página
OPINIÓN	1 – 2
ESTADOS FINANCIEROS	
<i>Balance General</i>	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujo de Fondos	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7 - 11

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 2011 y de 2010 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 2011 y de 2010, 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. 1 – PROYECTOS DE CONSTRUCCION EN DESARROLLO, por decisión de la Junta General de Accionistas, de fecha 31 de Diciembre de 2010, los gastos iniciales de desarrollo del Proyecto de construcción PROSPHERA, encargados al FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, que se liquidó durante el año 2011, y que se mantuvieron en libros de la Compañía como cargos diferidos, han sido deducidos de los aportes para futura capitalización.

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 2011, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, Julio 3 de 2012



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 2011	Dic 31 2010
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	229.792,66	102.322,21
Cuentas por cobrar			
Anticipos a profesionales		20.011,10	1.450,00
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		249.803,76	103.772,21
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en proyectos de constr.			
Fideicomiso Prospchera	1	1.507.734,29	1.558.180,53
Derechos de Beneficiario			
Costos De proyectos en desarr.		452.339,64	23.178,70
Proy. Riveras de la Viña	4	1.960.073,93	1.581.359,23
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		2.209.877,69	1.685.131,44
TOTAL DE ACTIVOS			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar			
Otras clas. por pagar	5	1.568,00	17.126,90
Obligaciones tributarias		1.000,83	322,27
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		2.568,83	17.449,17
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar			
Anticipos de Prom. Compradores	6	907.541,73	100.035,84
Préstamos de Accionistas	7	907.541,73	133.335,84
		910.110,56	150.785,01
TOTAL DE PASIVOS			
CONTINGENCIAS	10		
CAPITAL Y RESERVAS	8		
Capital Social		52.000,00	52.000,00
Aportes para capitaliz. Futura	1	-	149.368,82
Reservas del capital			
Revalorización de inversión		1.430.939,34	1.430.939,34
Resultados acumulados			
Pérdidas de ejercicios anteriores		(136.288,70)	(58.412,12)
Pérdida del ejercicio corriente		(46.883,51)	(39.549,61)
		(183.172,21)	(97.961,73)
TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS		1.299.767,13	1.534.346,43
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		2.209.877,69	1.685.131,44

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por Ragonosa S.A.

Gerente - Rep. Legal

Contador

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
Expresado en Usa dólares

	Ejercicios terminados en	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
INGRESOS		
Otros Ingresos	562,44	-
EGRESOS OPERACIONALES		
Gastos generales de administración		
Honorarios	18.225,63	12.907,44
Gatos generales	27.025,31	26.642,17
Gastos de ventas	2.116,80	-
Gastos financieros	78,21	-
TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES	47.445,95	39.549,61
PERDIDA DEL EJERCICIO	46.883,51	39.549,61

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por Ragonsa S.A.

Gerente - Rep. Legal

Contador

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

De Enero a Diciembre de 2011

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 DIC. DE 2010	52.000,00	149.368,82	1.430.939,34	(58.412,12)	(39.549,61)	1.534.346,43
Transf. Pérdida de 2010				(39.549,61)	39.549,61	
Impuesto a la renta 2010 (Anticipo)				(13.415,44)		(13.415,44)
Aportes futura capitalizacion		43.873,00				43.873,00
Devolucion aportes futura capitalizacion		(193.241,82)				(193.241,82)
Ajuste años anteriores- multas impositivas				1.097,85		1.097,85
Pérdida Fidelcomiso Prospera				(26.009,38)		(26.009,38)
Pérdida del ejercicio 2011					(36.916,09)	(36.916,09)
Impuesto a la renta 2011 (Anticipo)					(9.967,42)	(9.967,42)
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2011	52.000,00	-	1.430.939,34	(136.288,70)	(46.883,51)	1.299.767,13

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por Ragonsa S.A.

Gerente - Rep. Legal

Contador

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de Dic. 2011

Expresado en USA dólares

	FONDOS EN EFECTIVO		NETO
	Aumentan	Disminuyen	
FONDOS ORIGINADOS EN OPERACIONES:			
Pérdida del Ejercicio			-46.883,51
Cambios en el Capital de Trabajo:			
b) Disminución de Activos			
Anticipos A profesionales		18.561,10	
c) Aumento de pasivos:			
Obligaciones tributarias	678,56		
Cuentas patrimoniales	1.097,85		
d) Disminución de pasivos:			
Otras cuentas por pagar		15.558,90	
	1.776,41	34.120,00	- 32.343,59
FONDOS NETOS ORIGINADOS POR OPERACIONES			- 79.227,10
FONDOS QUE PROVIENEN DE INVERSIONES :			
e) Neto - Aportes futura capitalización		149.368,82	
Ajuste . Pérdidas ejerc. Anter.		39.424,82	
Fideicomiso - Derec. Benefic.	50.446,24		
	50.446,24	188.793,64	- 138.347,40
FONDOS QUE PROVIENEN DE FINANCIAMIENTO:			
f) Anticipos posibles compradores	807.505,89		
Pago préstamos accionistas		33.300,00	
Proy. Riveras de la Viña		429.160,94	
	807.505,89	462.460,94	345.044,95
FONDOS NETOS ORIGINADOS EN EL EJERCICIO			127.470,45
Saldo de efectivo al iniciar el ejercicio			102.322,21
Saldo de efectivo al terminar el ejercicio			229.792,66

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 10 - CONCILIACION DE LOS FONDOS DE OPERACIONES

Por Ragonsa S.A.

Gerente - Rep. Legal

Contador

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

NOTA 1 – IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. – es una Sociedad Anónima constituida 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, construcción, 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, desarrollar 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 intervenir en la constitución de nuevas compañías, fusiones o transformaciones 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 COMERCIAL PROSPHERA CUMBAYA, habiendo establecido, para esa finalidad, el FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES en base de otorgarle, a título de fideicomiso mercantil, el dominio sobre el predio VILCABAMBA, haciendo constar su precio revalorizado como la base de constitución del Fideicomiso.

Por decisión de la Junta General de Accionistas, la Compañía decidió liquidar el FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, manteniendo activo el FIDEICOMISO DE TENENCIA PROSPHERA, del cual INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. es la parte beneficiaria en un ciento por ciento.

Así mismo, y por decisión de la Junta General de Accionistas, los gastos iniciales de desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROSPHERA, encargados al FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, que se liquidó durante el año 2011, y que se mantuvieron en libros de la Compañía como cargos diferidos, han sido deducidos de los aportes para futura capitalización.

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.

Dichas cuentas se han preparado, hasta el 31 de Diciembre del 2011, de acuerdo con los principios y criterios contables vigentes en el Ecuador (NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD- NEC - Y DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES). En observancia de las resoluciones de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR (Reglamento para la aplicación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – Octubre 11 de 2011 – Y DE OTRAS REGULACIONES ANTERIORES), la Compañía ha decidido la adopción de las directrices contenidas en la NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA PARA LA PEQUENA Y MEDIANA EMPRESA – PYMES, práctica que se aplicara desde el 1 de enero del 2012.

Cada ejercicio económico concuerda con el año calendario.

b) Impuesto a la Renta:

De acuerdo con el Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con el 24 % 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 debe registrar con cargo a resultados del ejercicio corriente, en el caso de que la Compañía mantenga 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 - CAJA Y BANCOS

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
Caja Chica	-	91,76
Produbanco Cta. Cte.	229.792,66	102.230,45
	<u>229.792,66</u>	<u>102.322,21</u>

NOTA 4 - COSTOS PREOPERATIVOS:

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
Proyecto Riveras de la Viña	-	23.178,70
Estudios	82.151,65	-
Transporte	4.856,89	-
Obras preliminares	5.604,47	-
Guardiania	3.574,00	-
Servicios básicos	98.575,12	-
Seguro confianza	5.051,85	-
Municipio de Quito	26.452,94	-
Movimiento de tierras	85.494,67	-
Materiales	60.539,32	-
Mano de obra	42.999,35	-
Promoción y publicidad	37.039,38	-
	<u>452.339,64</u>	<u>23.178,70</u>

NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
Fondos Pichincha	-	3.122,00
Superintendencia de Compañías	-	1.737,86
Municipio de Quito	-	12.267,04
Salvador Asociados	1.568,00	-
	<u>1.568,00</u>	<u>17.126,90</u>

NOTA 6 - ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
Sra. Patricia Romero	124.978,77	0,00
Sr. Javier Cardenas	328.225,58	0,00
Sra. Maria Fernanda Rosero	130.000,00	0,00
Sra. Patricia Troya	87.589,60	35.035,84
Sr. Juan Gabriel Portilla	87.708,80	65.000,00
Sr. Hector de la Torre	70.000,00	0,00
Sr. Xavier Khon	79.038,98	0,00
	<u>907.541,73</u>	<u>100.035,84</u>

NOTA 7 : PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
Impac	-	16.650,00
Ec. Abelardo Pachano	-	16.650,00
	<u>-</u>	<u>33.300,00</u>

NOTA 8 - CAPITAL Y RESERVAS

	Ejercicios terminados en:	
	Dic 31 2011	Dic 31 2010
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
Particip. Por cada acción ord. y nominativa	-	28,72
Reservas del capital	1.430.939,34	1.430.939,34
Particip. Por cada acción ord. y nominativa	275,18	275,18
Pérdidas Acumuladas		
. Ajustes perdidas años anteriores	(136.288,70)	(97.961,73)
. Pérdida del año 2011	(46.883,51)	
	(183.172,21)	(97.961,73)
Particip. Por cada acción ord. y nominativa	(35,23)	(18,84)
TOTAL DEL CAPITAL Y RESERVAS	1.299.767,13	1.534.346,43
Particip. Por cada acción ord. y nominativa	249,96	295,07

NOTA 9 - CONCILIACION DE LOS FONDOS EN EFECTIVO QUE PROVIENEN DE OPERACIONES

	RECURSOS DISP. EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
Otros Ingresos	562,44		
Honorarios		33.784,53	
Gastos generales		43.810,20	
Gastos de ventas		1.018,75	
Gastos financieros		78,21	
	562,44	78.691,69	-78.129,25

NOTA 10 - 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 2011, 2010 y 2009. Cualquier reconsideración de impuestos que pueda surgir de ese proceso fiscalizadorio, deberá afectar las reservas patrimoniales de la Compañía.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 2 de Enero de 2012 y la fecha de cierre de los estados financieros 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.