

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. y
ENTIDAD DE COMETIDO ESPECÍFICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

(Expresados en dólares estadounidenses)

Correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2014



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

25 de marzo del 2015

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

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado el estado consolidado de situación financiera adjunta de la compañía INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A., al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.



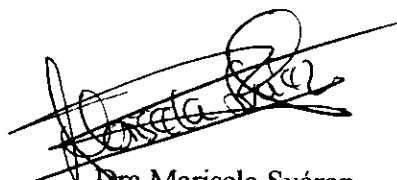
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Opinión:

4. En mi opinión, los estados financieros consolidados arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A., al 31 de diciembre de 2014, y los resultados integrales consolidados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de Énfasis

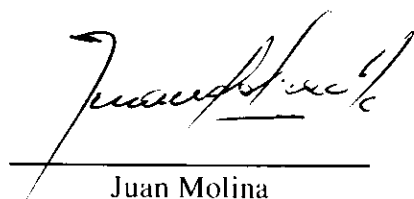
5. Tal como se indica en la nota 14 a los estados financieros, la compañía Inmobiliaria y Comercio Ragonsa S.A. ha venido presentando durante varios años pérdidas importantes en sus operaciones, acumulando al 31 de diciembre de 2014 pérdidas por US\$ 252.922 Debido a esta situación la Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras, lograrán generar ingresos para lograr utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan absorber los costos y gastos operativos; sin embargo considerando los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria, no es posible a la fecha determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables.
6. Los estados financieros consolidados de INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. al 31 de diciembre del 2013 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 28 de marzo del 2014 contiene una opinión sin salvedades sobre esos estados.
7. Los estados financieros de la entidad de cometido específico Fideicomiso Prospera, al 31 de diciembre del 2014, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 25 de marzo de 2015, contiene una opinión sin salvedades sobre estos estados.


Dra. Marisela Suárez
Registro de la Superintendencia
de Compañías Sc-RNAE-902

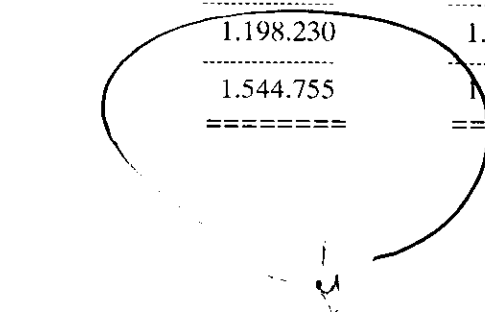
INDICE	
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA.....	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES.....	7
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO- CONSOLIDADO.....	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO- CONSOLIDADO.....	10
NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	11
a. Naturaleza de las operaciones	11
b. Información General.....	12
c. Declaración de cumplimiento con NIIF	12
NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	13
a. Bases de Preparación.....	13
b. Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración.....	13
c. Empresa en marcha	14
d. Presentación de estados financieros	14
e. Bases de consolidación.....	14
f. Costos y gastos operacionales	15
g. Efectivo y equivalentes	15
h. Inventarios.....	15
i. Instrumentos financieros	15
j. Inversiones en Asociadas	17
k. Impuestos	18
l. PATRIMONIO, CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS.....	20
m. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general.....	21
NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	25
NOTA 4 - CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	25
NOTA 5 - INVERSIONES EN ASOCIADAS.....	26
NOTA 6 - INVENTARIOS	27
NOTA 7 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	27
NOTA 8 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	27
NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO	28
NOTA 10 - ANTICIPO DE CLIENTES.....	30
NOTA 11 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	30
NOTA 12 - PATRIMONIO.....	30
NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	32
NOTA 14 - GASTOS FINANCIEROS.....	33
NOTA 15 - PÉRDIDAS OPERATIVAS.....	33
NOTA 16- EVENTOS SUBSIGUIENTES.....	33

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2014</u>	<u>Diciembre</u> <u>2013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	269.383	82.763
Activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados	5	316.358	302.905
Activos financieros mantenidos al vencimiento		-	808.015
Anticipo a proveedores		340	562
Otras cuentas por cobrar		562	535
Activos por impuestos corrientes		10.596	-
Inventarios	6	234.475	234.475
Total activo corriente		831.714	1.429.255
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en asociadas	5	713.041	-
Total activo no corriente		713.041	-
Total activos		1.544.755	1.429.255
		=====	=====
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar:			
Anticipos clientes		340.000	150.000
Otras obligaciones corrientes	7	-	18.446
Pasivos por impuestos corrientes	8	6.525	23.965
Total pasivo corriente		346.525	192.411
Total Pasivos		346.525	192.411
PATRIMONIO:			
Capital suscrito	12	52.000	52.000
Revaluación de Inversiones		1.430.939	1.430.939
Resultados acumulados	12	(252.922)	(214.308)
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		(31.787)	(31.787)
Total Patrimonio		1.198.230	1.236.844
Total de Pasivo y Patrimonio		1.544.755	1.429.255
		=====	=====



Juan Molina
Gerente General

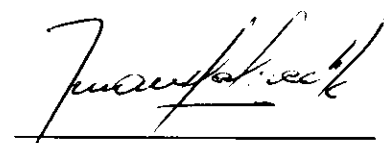


Hernán Sánchez
Contador

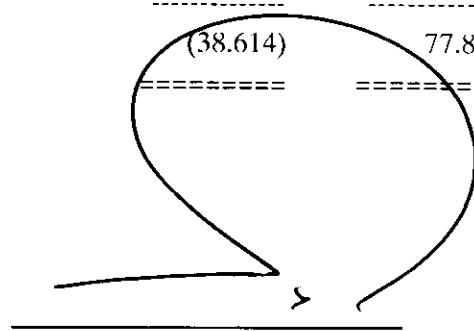
Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2014</u>	<u>Diciembre</u> <u>2013</u>
Venta de lotes de terreno		-	2.172.034
Costo de venta lotes de terreno		-	(1.874.828)
		-----	-----
		-	297.206
<u>Gastos</u>			
Honorarios profesionales		(8.120)	(21.784)
Comisiones		-	(41.020)
Impuestos y contribuciones		(17.610)	(50.751)
Otros gastos		(27.255)	(67.650)
		-----	-----
Gastos de administración	13	(52.985)	(181.205)
		-----	-----
Pérdida operacional		(52.985)	116.001
<u>Otros egresos</u>			
Gastos financieros		-	-
Pérdida en inversiones	5	(22.959)	-
<u>Ganancia</u>			
Ingresos financieros		36.072	8.015
Valuación de instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados		13.453	2.905
Otros ingresos		12	-
		-----	-----
Pérdida antes de impuestos		(26.407)	126.921
		+	
Impuesto a la renta	9	(12.207)	(49.039)
		-----	-----
Resultado integral del ejercicio		(38.614)	77.882
		=====	=====



Juan Molina
Gerente General

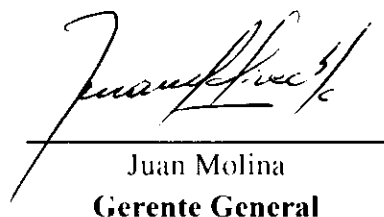


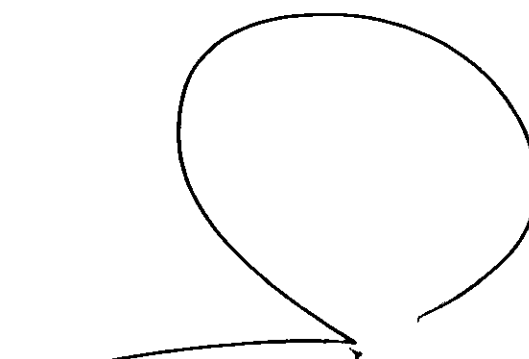
Hernán Sánchez
Contador

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Otros Resultados</u> <u>Integrales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>		
	<u>Suscrito</u>	<u>Superávit por</u> <u>Revaluación</u>	<u>Años</u> <u>Acumulados</u>	<u>Aplicación</u> <u>NIIF</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2013	52.000	1.430.939	(292.190)	(31.787)	1.158.962
Resultado integral del ejercicio	-	-	77.882	-	77.882
Saldo al 31 de diciembre del 2013	52.000	1.430.939	(214.308)	(31.787)	1.236.844
Resultado integral del ejercicio	-	-	(38.614)	-	(56.035)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	52.000	1.430.939	(252.922)	(31.787)	1.198.230

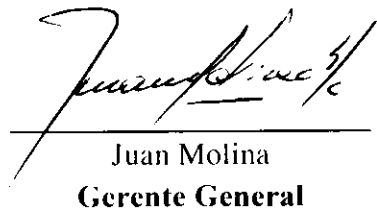

 Juan Molina
Gerente General

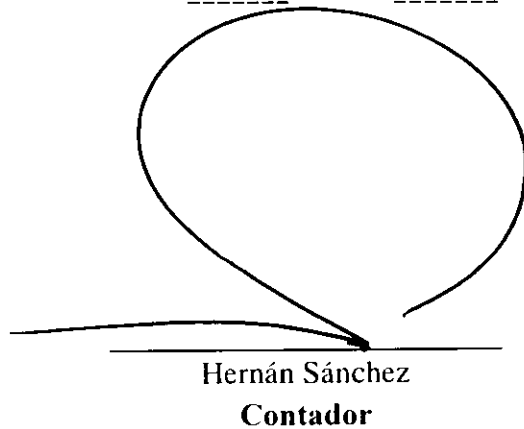

 Hernán Sánchez
Contador

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO- CONSOLIDADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de otros ingresos	190.000	2.172.034
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(71.208)	(153.610)
Otros pagos por actividades de operación	(6.457)	10.920
Otras entradas de efectivo	12	
Intereses recibidos	36.072	
Intereses pagados	-	(11.939)
Impuestos a la renta pagados	(33.815)	(49.039)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	114.604	1.968.366
 FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión activos financieros	808.015	(1.110.920)
Constitución compañía Hotel toursa S.A.	(36.000)	-
Aportes para futura capitalización Hotel toursa S.A.	(700.000)	-
	-----	-----
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	72.015	(1.110.920)
 FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Restitución de anticipos recibido de clientes	-	(1.117.810)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	(1.117.810)
	-----	-----
Disminución neta del efectivo	186.619	(260.364)
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	82.763	343.126
	-----	-----
Efectivo y equivalentes de caja al final del año	269.382	82.763
	=====	=====

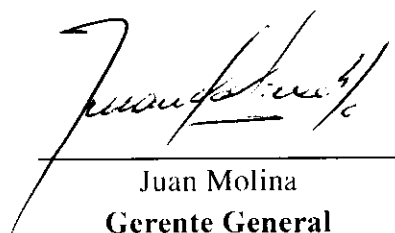

 Juan Molina
 Gerente General

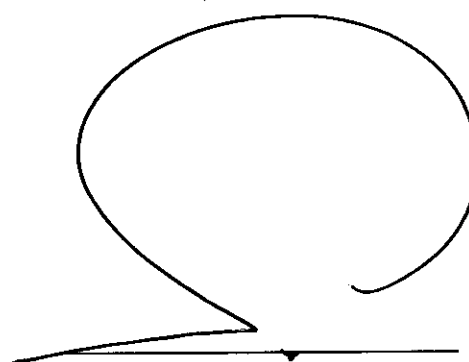

 Hernán Sánchez
 Contador

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO- CONSOLIDADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio antes de impuesto a la renta	(26.407)	126.921
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por gasto impuesto a la renta	(12.206)	(49.039)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Incremento en otras cuentas por cobrar	195	3.261
Disminución en inventarios	-	1.874.828
Incremento en otros activos	(1.090)	-
Disminución en otras cuentas por pagar	(18.419)	12.395
Incremento en anticipo de clientes	190.000	-
Disminución en otros pasivos	(17.469)	-
	-----	-----
Total de ajustes a la pérdida neta	141.013	1.841.445
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	114.604	1.968.366
	=====	=====


 Juan Molina
 Gerente General


 Hernán Sánchez
 Contador

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

a. Naturaleza de las operaciones

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA SA fue constituida el 14 de marzo del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio del mismo año. Su objeto 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 cualquier tipo de bienes inmuebles. Además puede desarrollar cualquier tipo de actividad mercantil y comercial, importaciones, exportaciones, prestación de servicios y todo tipo de actividad permitidas por las leyes ecuatorianas.

El 28 de febrero del 2005 fue constituido el Fideicomiso Prospha e inscrito el 3 de septiembre del mismo año en el Registro de la Propiedad, el Fideicomiso fue creado para el desarrollo del proyecto inmobiliario Centro Empresarial Prospha Cumbayá. En ese mismo año, la Compañía entregó al Fideicomiso Bendel Equities un terreno denominado Vilcabamamba. El Fideicomiso Bendel Equities participó en calidad de constituyente y beneficiario del Fideicomiso Prospha y la compañía Administradora de Fondos Pichincha FONDOS PICHINCHA SA, en calidad de fiduciaria.

Con fecha 11 de mayo del 2010 se celebró la escritura de "Cesión de Derechos" mediante el cual el Fideicomiso Bendel Equities cedió a favor de INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA SA el 100% de los derechos del beneficiario respecto al patrimonio del Fideicomiso Prospha.

Entorno Económico

Ecuador registró una inflación anual de 3.67% en el 2014, frente al 2.70% del 2013. En comparación con países de América, se encuentra por debajo del promedio general.

La balanza comercial, al cierre de noviembre, contabilizó un déficit mensual de US\$259,5 millones. La caída de las exportaciones mensuales en 2,2% y concretamente las no petroleras en 5,3%, debilitó la posición de la balanza comercial, a pesar que existió una contracción de 7% en las importaciones. La importación de bienes de capital (12,8%), materias primas (8,8%) y bienes de consumo (7%) registraron las reducciones más importantes en esta categoría. Por otro lado, la importación de combustibles tuvo un incremento de 1% frente a octubre. Las exportaciones, por su parte, registraron un ligero aumento mensual de 0,7% durante noviembre. Por lo tanto, el saldo acumulado en balanza comercial a noviembre del año 2014 se ubica con un déficit de US\$124,3 millones, el segundo déficit desde enero de 2014. Sin embargo, existe una mejora en la posición comercial en relación al periodo enero-noviembre del año 2013, cuando se evidenció un déficit de US\$1.291,4 millones.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL
(Continuación)

El crecimiento del PIB fue de 3.4%, en relación al año anterior. La producción Nacional de Crudo, presentó un crecimiento de 6.0% con relación a al año 2013. Las Empresas Públicas Petroamazonas EP y la Operadora Río Napo, registraron un incremento en la producción de 9.6%, mientras que Compañías Privadas redujeron su producción en -4.8%

La Inversión Extranjera Directa, tuvo una baja en comparación al 2013. Se registró un total de USD 432.0 millones, mientras que en el 2013 se registró un total de 516.0 millones, lo cual significó una reducción del 16%. De estos recursos que ingresaron al País, el 52% fue al sector de minas y canteras, seguido por el comercio y la industria manufacturera. Los principales países inversores fueron China y Uruguay, ambos con cerca de USD 60.0 millones hasta septiembre, seguido por Estados Unidos, Canadá, España y Holanda.

En el mes de diciembre de 2014, la incidencia de la pobreza en la población nacional urbana del país se situó en el 16.4%; mientras que la tasa observada al final del 2013 fue del 17.6%, es decir, hubo una reducción de la tasa de pobreza de 1.2 puntos porcentuales.

b. Información General

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la avenida República del Salvador N. 890 y Suecia en el Edificio Delta, piso 8, oficina 82 Quito – Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

c. Declaración de cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados de la Compañía, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2013, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL
(Continuación)

Las políticas contables presentadas en las siguientes notas, han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y la información comparativa del año 2013.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 5 de marzo de 2015.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases de Preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2014. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera de apertura.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, con la excepción de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar relacionadas que se registran al costo amortizado.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2 literal 1.

b. Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejerce su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

c. Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía.

La Compañía no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros consolidados.

d. Presentación de estados financieros

Los estados financieros separados son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007 y modificada en el 2011). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado, se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

e. Bases de consolidación

La Compañía ha establecido una entidad de propósito especial (EPE) para la ejecución de un proyecto inmobiliario. La Compañía consolida a las EPE a las cuales controla en substancia, sea porque tiene el derecho de obtener la mayoría de sus beneficios, o sea porque retiene una mayoría de los riesgos residuales inherentes en los activos de la entidad de propósito especial.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Los saldos y transacciones, y los ingresos no realizados y gastos derivados de las operaciones entre la Compañía y la EPE se eliminan en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las ganancias no realizadas derivadas de operaciones con inversiones de capital contabilizadas son eliminadas contra la inversión en la medida de la participación de la Compañía en las pérdidas no realizadas de la EPE. Son eliminados en la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida en que no hay evidencia de deterioro.

f. Costos y gastos operacionales

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

g. Efectivo y equivalentes

Efectivo y equivalentes comprende fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

h. Inventarios

Se trata de un proyecto de construcción de unidades inmobiliarias que consisten del terreno y los costos de urbanización a la fecha de cierre de los Estados Financieros. Se presentan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

i. Instrumentos financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros:

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)Medición posterior de instrumentos financieros:

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados.
- Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Préstamos y cuentas por cobrar y pagar.
- Activos disponibles para negociar

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía, otras cuentas por cobrar caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de esta categoría, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los arriendos en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros con accionistas y relacionadas

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen aportes de accionistas y cuentas por pagar comerciales. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

La compañía no tiene instrumentos financieros mantenidos al vencimiento, al valor razonable con cambios en los resultados y disponibles para la venta.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)**

Des-reconocimiento:

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación:

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

j. Inversiones en Asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene una influencia significativa y que no es ni una subsidiaria ni una participación en una empresa conjunta. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y operativa de la entidad, pero no es el control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas se han incorporado en estas cuentas anuales consolidadas por el método del valor patrimonial proporcional, excepto cuando la inversión se clasifique como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la Venta y Operaciones. Bajo el método de la participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente en el estado consolidado de situación financiera al costo y es ajustada posteriormente a reconocer la participación de la Compañía de la utilidad o pérdida y otros ingresos de la asociada. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de la asociada, supera la participación de la Compañía en esa asociada (que incluye todos los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en su capital), La Compañía dejará de reconocer la parte en las pérdidas. Las pérdidas adicionales son reconocidas solamente en la medida en que la Compañía ha incurrido en obligaciones legales o implícitas, o realizado pagos en nombre de la asociada.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

k. Impuestos

Impuesto a la renta:

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente:

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero.

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2014. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

<u>Partida</u>	<u>Porcentajes</u>
Activos totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido:

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades en los siguientes 5 años. Al igual los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar sólo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Otros impuestos:

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, impuesto a las tierras rurales, impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

I. PATRIMONIO, CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

Capital social:

El capital representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

Resultados acumulados y reservas:

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales, y otras reservas.

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICL.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Reserva legal:

La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras

m. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

La preparación de los estados financieros separados demanda el ejercicio de juicios gerenciales. Un juicio gerencial significativo es la presunción de control que la Compañía ejerce en la entidad de propósito especial con la que consolida sus estados financieros.

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados.

Estándares, modificaciones e interpretaciones aún no efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2014, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas (Vigente desde enero de 2016)

El alcance de esta Norma se limita a las entidades que adoptan por primera vez las NIIF, que reconocían los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus estados financieros de acuerdo con sus PCGA anteriores, tal como se los define en la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (es decir, la base de contabilización que una entidad que adopta por primera vez las NIIF utilizaba inmediatamente antes de adoptar las NIIF). Una entidad que queda dentro del alcance de esta Norma y que decide aplicarla en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF, continuará utilizándola en sus estados financieros posteriores. Esta Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Esta norma no es aplicable para el caso de la compañía.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes (Vigente a periodos anuales que comiencen a partir 1/1/ 2017)

Establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes. La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. La NIIF 15 deroga: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias; (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Modificaciones a la NIIF 11

Emitida en mayo de 2014. Aplicable a partir de 1 de enero de 2016

En mayo de 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad modificó la NIIF 11 para proporcionar guías sobre la contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)**

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38

Emitida en mayo 2014. Se requiere aplicación a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

Se hace una aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización. Emitido en mayo de 2014, una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

NIIF 9 Instrumentos financieros.

Modificada en julio de 2014. Se requiere aplicación a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) completó el elemento final de su respuesta global a la crisis financiera con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros en julio de 2014. El paquete de mejoras introducidos por la NIIF 9 incluye un modelo lógico para la clasificación y medición, y un enfoque reformado sustancialmente la contabilidad de coberturas. El IASB ha publicado anteriormente versiones de la NIIF 9 que introdujeron nuevos requisitos de medición (en 2009 y 2010) y la clasificación y un nuevo modelo de contabilidad de cobertura (en 2013). La publicación de julio de 2014 representa la versión final de la norma, sustituye a las versiones anteriores de la NIIF 9 y completa el proyecto del IASB para reemplazar la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

En julio de 2014 el IASB realizó modificaciones limitadas a los requerimientos de la NIIF 9 para la clasificación y medición de los activos financieros, se introduce una categoría de medición denominada "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda sencillos concretos. También añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Esos requerimientos eliminan el umbral que había en la NIC 39 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Modificaciones a la NIC 27 Estados Financieros Separados

Se publicó en agosto de 2014. Se aplicará de forma retroactiva para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2016

Se agrega que en la contabilización de las inversiones se podrá utilizar el método de la participación como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28:

Se publicó en septiembre de 2014. Se aplicará de forma prospectiva para periodos que inicien el 1 de enero de 2016

Se introducen reformas para normar lo referente principalmente a la Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.

Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014, emitida en septiembre de 2014:

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas

Cambios en los métodos de disposición. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores a los cambios en un método de disposición que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo anterior, lo revelará.

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar

Contratos de servicios de administración. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, con ciertas excepciones.

NIC 19 Beneficios a los Empleados

Tasa de descuento: emisión en un mercado regional. Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esa modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)**

NIC 34 Información Financiera Intermedia

La información a revelar se proporcionará bien sea en los estados financieros intermedios o incorporada mediante una referencia cruzada de los estados financieros intermedios con algún otro estado (tal como comentarios de la gerencia o informe de riesgos) que esté disponible para los usuarios de los estados financieros en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios. Si los usuarios de los estados financieros no tienen acceso a la información incorporada por referencias cruzadas en las mismas condiciones y al mismo tiempo, la información financiera intermedia está incompleta. Una entidad aplicará esa modificación de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Banco Produbanco	157.236	28.835
Banco Pichincha	112.147	53.928
	-----	-----
	269.383	82.763
	=====	=====

NOTA 4 - CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros:

	Nota	2014	2013
		<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
Activos financieros			
Efectivo	3	269.383	82.763
Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultados (1)		316.358	302.905
Activos mantenidos al vencimiento (2)		-	808.015
Documentos por cobrar		562	562
		-----	-----
Total activos financieros		586.303	1.194.245

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 4 - CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros:

	Nota	2014 US \$	2013 US \$
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales	7	-	18,446
		-----	-----
Total activos financieros		-	18,446

(1) Corresponde a un Fondo de Inversión de Renta Variable mantenido por Fondos Pichincha.

(2) Corresponde a Certificados de depósito en el Banco Bolivariano y Banco Internacional de USD 400.000 cada uno, con vencimiento en de abril 2014 a un interés anual del 6.09% y 5.52% respectivamente.

NOTA 5 - INVERSIONES EN ASOCIADAS

El detalle de las empresas asociadas de la Compañía al final del período de referencia es el siguiente:

Nombre de la asociada	Actividad Principal	Proporción de participación y poder de voto	
		2014	2013
Hoteltoursa S.A.	Actividades de Alojamiento	36%	

(1) Es una empresa ecuatoriana, cuyo objeto social es desarrollar actividades e inversiones en los servicios de hotelería y turismo a nivel nacional e internacional, y fue constituido en octubre del 2014.

A continuación el movimiento de la inversión:

	2014 USD	2013 USD
Saldo al 1 de enero		
Adquisición de Acciones	36.000	-
Aporte para Futuras Capitalizaciones	700.000	-
Ajuste Valoración Inversiones	(22.959)	-
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre	713.041	-
	=====	=====

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 6 - INVENTARIOS

El proyecto inmobiliario se muestra a continuación.

	2014 USD	2013 USD
Obras Terminadas		
Lotes	234.475	234.475
	-----	-----
Total Inventarios	234.475	234.475
	=====	=====

El proyecto consiste en la urbanización y venta en lotes de un inmueble con una superficie aproximada de 29.030 metros cuadrado. El predio se denomina Vilcabamba (número TUM - 00001454) y esta situado en la parroquia de Tumbaco, cantón Quito, provincia Pichincha.

NOTA 7 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>
Juan Molina	-	17.280
Proveedores varios	29	1.166
	-----	-----
	29	18.446
	=====	=====

NOTA 8 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	1432	7.889
Impuesto a la renta por pagar	5.065	16.076
	-----	-----
	6.496	23.965
	=====	=====

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO ESPECIFICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

La compañía aplica la tarifa del 22% para el año 2014 y 2013 de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2011 al 2013.

Reformas Tributarias 2014

El 10 de febrero de 2014 se publicó el Suplemento al Registro Oficial 180 en el que la Asamblea Nacional expide el Código Orgánico Integral Penal, que hace mención puntual a delitos tributarios y sanciones.

En el Suplemento del Registro Oficial 249 del 20 de mayo de 2014, se publicó Ley Orgánica para el fortalecimiento y optimización el Sector Societario y Bursátil, que reformó varias leyes, entre ellas la Ley Organica de Regimen tributario interno, las principales reformas se refieren a: exoneraciones de ingresos por rendimientos financieros y beneficios distribuidos por fideicomisos e inversiones en Bolsas de Valores, obtenidos por personas naturales y sociedades; establece beneficios tributarios en determinación y liquidación de impuesto renta y cálculo de anticipo de impuesto renta, en el caso de empresas del sector no financiero, y la tarifa 0% de IVA a las comisiones por concepto de servicios bursátiles.

El 30 de mayo se publicó el Suplemento del Registro Oficial 257 en el que se encuentra la Resolución, emitida por el Servicio de Rentas Internas, a través del cual reforma la resolución No. NAC-DGERCGC13-00236 emitida el 17 de junio de 2013, en relación al calendario para inicio de emisión de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios mediante mensaje de datos, por la cual a partir de agosto 2014 emiten Sociedades emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, a partir de octubre 2014: Sociedades emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, contribuyentes especiales que realicen, según su inscripción en el RUC, actividades económicas correspondientes al sector telecomunicaciones y al subsector: televisión pagada, y a partir de enero de 2015: los demás contribuyentes especiales no señalados en los grupos anteriores, contribuyentes que posean autorización de impresión de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios, a través de sistemas computarizados (autoimpresores), contribuyentes que realicen ventas a través de internet y los sujetos pasivos que realicen actividades económicas de exportación.

El 12 de septiembre de 2014, se publicó el Segundo Suplemento del Registro Oficial 332, en el que la Asamblea Nacional expide el Código Orgánico Monetario y Financiero, el cual incorpora ciertas reformas tributarias, principalmente para regular para ciertos sectores el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta anual.

El 29 de diciembre de 2014 se publicó el Suplemento del Registro Oficial 405, a través del cual la Asamblea Nacional emitió la Ley de incentivos a la Producción y fraude fiscal, a su

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

vez el 31 de diciembre de 2014, se publicó el Tercer Suplemento del Registro Oficial 407, a través del cual la Asamblea Nacional expide el reglamento a la Ley. La norma principalmente crea incentivos para el sector productivo, especialmente para las micro, pequeñas, medianas empresa y de la economía popular y solidaria y actividades mineras; propone mecanismos para evitar evasión fiscal y para el reforzamiento del sistema tributario, para prevenir el fraude tributario, determina las características de la residencia fiscal y las obligaciones del beneficiario sustituto, entre otros aspectos.

Gasto Impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 se presenta a continuación:

	2014 USD	2013 USD
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta corriente	12.207	49.039
Impuesto a la renta diferido	-	-
Total gasto (ingreso) impuesto a la renta	12.207	49.039
	=====	=====

Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 de la siguiente forma:

	2014 USD	2013 USD
Resultado del Ejercicio	-26.407	126.921
Más Pérdida en los Estados Financieros de la Entidad Matriz	48.893	78.189
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible en la EPE	534	(51.278)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	23.020	153.833
Impuesto de la ECE calculado con la tarifa corporativa		
Con la tasa del 22% (23% en 2012)	5.064	33.843
Anticipo Mínimo de la Entidad Matriz	7.142	15.196
Gasto impuesto causado del año	12.207	49.039
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	53%	32%

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO
(Continuación)**

Impuestos diferidos

No existen diferencias temporarias entre los saldos contables de las partidas del balance general y sus respectivas bases fiscales.

NOTA 10 - ANTICIPO DE CLIENTES

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>
Iturrald Germán/Pachano Cristina	340.000	150.000
	-----	-----
	340.000	150.000
	=====	=====

NOTA 11 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

A continuación el detalle de pagos efectuados en los años 2013 y 2012.

	2014 USD	2013 USD
Honorarios	6,440	19,200
	-----	-----
Total honorarios Personal Gerencial y Directivo	6.440	19.200
	=====	=====

La información detallada corresponde al Gerente General, Sr. Juan Molina.

NOTA 12 - PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2014 y 2013 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

**NOTA 12 - PATRIMONIO
(Continuación)**
Capital Social

El capital suscrito es de US\$ 52.000 al 31 de diciembre de 2014 comprenden 52.000 acciones de una valor nominal de US\$ 1,00 cada una, distribuidas de la manera que se muestra a continuación:

Accionistas	Acciones 2014 USD	Acciones 2013 USD
Impac SA	26.000	20.800
Multinvest SA		2.600
Silvia Resu SA		5.200
Agrícola Mitytrade CA		2.600
Sr. Narciso Altia	20.800	20.800
Fc. Abelardo Pachano	5.200	
Total	52.000	52.000

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- Primordialmente se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando ingresos sobre las inversiones efectuadas, en proporción con el nivel de riesgo asumido.
- Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

La Legislación ecuatoriana obliga a que de la utilidad disponible, luego de la apropiación de las reservas legales y facultativas se reparta como dividendos por lo menos el 50% de la utilidad, salvo acuerdo unánime de los accionistas.

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 12 - PATRIMONIO

(Continuación)

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. No existen otros requerimientos de capital mínimo, establecidos para Compañías anónimas en Ecuador, especialmente si como esta, no cotizan sus instrumentos de patrimonio o deuda en el mercado de valores. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

UTILIDADES RETENIDAS

Los saldos a la fecha de transición incluyen las pérdidas obtenidas y las reservas generadas bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad. El detalle de la composición del saldo de resultados acumulados se muestra a continuación:

		USD
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013		1.184.844
Pérdidas acumuladas	(292.190)	
Utilidades Acumuladas	77.882	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	
Más: Utilidad del ejercicio 2014		38.614
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014		1.184.844
Pérdidas acumuladas	(385.575)	
Utilidades Acumuladas	171.267	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	

Durante el año 2014 y 2013 no han existido movimientos en "otro ingreso integral".

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	2014 USD	2013 USD
Servicios de Terceros	34.252	53.504
Impuestos y contribuciones	17.581	50.751
Otros Gastos	1.152	65.011
Total Gastos de Administración	52.985	169.266

**INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A. Y ENTIDAD DE COMETIDO
ESPECIFICO**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 14 - GASTOS FINANCIEROS

	2014	2013
	USD	USD
Intereses pagados Terceros		11.939
	-----	-----
Total Gastos Financieros		11.939
	=====	=====

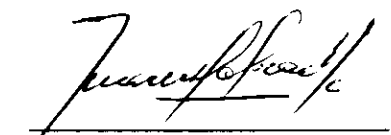
NOTA 15 – PÉRDIDAS OPERATIVAS

La compañía Inmobiliaria y Comercio Ragonsa S.A. en el año 2014 presenta una pérdida operacional debido básicamente a la no generación de ingresos ordinarios, lo que ha ocasionado flujos de efectivo negativos, deficiencias en su capital de trabajo.

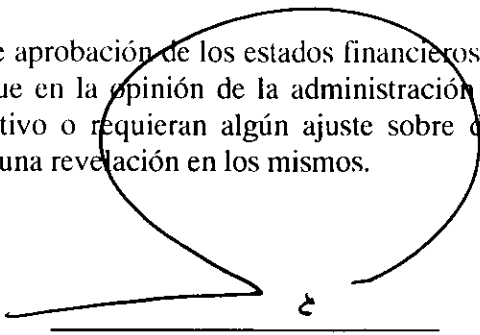
La Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras basadas en la inversión en Hoteltoursa S.A. y las utilidades que genere la liquidación del Fideicomiso Prospchera, logrará utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan absorber los costos directos.

NOTA 16- EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 6 de marzo de 2015, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



Juan Molina
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador