

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)
(Expresados en dólares estadounidenses)

Correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

30 de marzo del 2016

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

Informe sobre los estados financieros separados

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de la compañía INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A., al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados 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 separados 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 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.

Opinión:

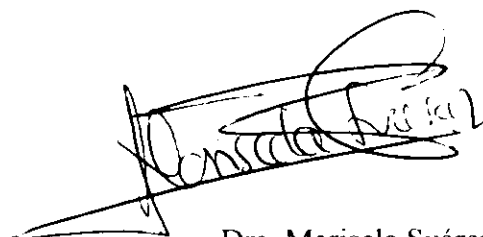
4. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A., al 31 de diciembre de 2015, y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio 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 sección 3.7 a los estados financieros, la compañía ha venido presentando durante varios años pérdidas importantes en sus operaciones, acumulando al 31 de diciembre de 2015 pérdidas por US\$ 450.677. 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. De acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, la compañía por requerimiento del Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías y Seguros del Ecuador, presenta los Estados Financieros adjuntos separados y no consolidados con los estados financieros de la entidad de cometido específico Fideicomiso Prosperra.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

7. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, se emite por separado.



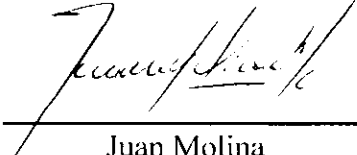
Dra. Marisela Suárez
Registro en la Superintendencia
de Compañía No. 902

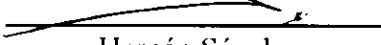
INDICE

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA.....	5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA.....	6
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	7
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	8
SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	9
1.1. Naturaleza de las operaciones.....	9
1.2. Información General.....	10
1.3. Declaración de cumplimiento con NIIF.....	10
SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	10
2.1. Consideraciones Generales.....	10
Bases de Preparación.....	10
Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración.....	11
Empresa en marcha.....	11
2.2. Presentación de estados financieros separados.....	12
2.3. Gastos operacionales.....	12
2.4. Efectivo y equivalentes.....	12
2.5. Instrumentos financieros.....	12
2.6. Inversiones en Asociadas.....	14
2.7. Inversiones en Subsidiaria (Entidad de Propósito Especial).....	14
2.8. Impuestos.....	15
2.9. Patrimonio, Capital Social y Reservas.....	17
2.10. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general.....	18
2.11. Cambios en políticas contables.....	18
2.12. Estándares, modificaciones e interpretaciones aún no efectivas.....	20
3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	24
3.2. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	24
3.3. INVERSIONES EN ASOCIADAS.....	25
3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA (ENTIDAD DE PROPÓSITO ESPECIAL).....	25
3.5. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.....	26
3.6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO.....	27
3.7. PATRIMONIO.....	29
3.8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	31
3.9. OTROS INGRESOS Y EGRESOS OPERACIONALES.....	32
3.10. PÉRDIDAS OPERATIVAS.....	32
3.11. EVENTOS SUBSIGUIENTES.....	32

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2015</u>	<u>Diciembre</u> <u>2014</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.1	234.894	157.236
Activo financiero	3.2	562	562
Servicios y otros pagos anticipados		22	340
Total activo corriente		235.478	158.138
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en asociadas	3.3	765.609	713.041
Inversiones en subsidiaria	3.4	-	240.574
Total activo no corriente		765.609	953.615
Total activos		1.001.087	1.111.753
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
Cuentas por pagar:			
Otras obligaciones corrientes	3.5	612	1.439
Total pasivo corriente		612	1.439
Total Pasivos		612	1.439
<u>PATRIMONIO:</u>			
Capital suscrito		52.000	52.000
Revaluación de Inversiones		1.430.939	1.430.939
Resultados acumulados		(450.677)	(340.838)
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		(31.787)	(31.787)
Total Patrimonio	3.7	1.000.475	1.110.314
Total de Pasivo y Patrimonio		1.001.087	1.111.753


 Juan Molina
Gerente General


 Hernán Sánchez
Contador

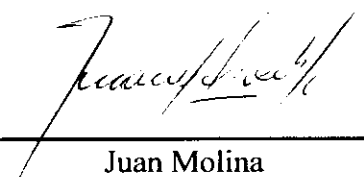
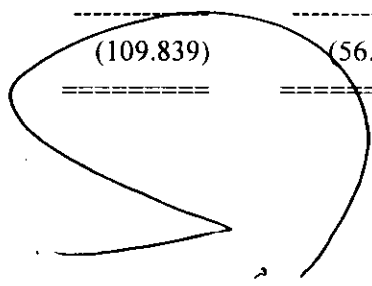
Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.11 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA

POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

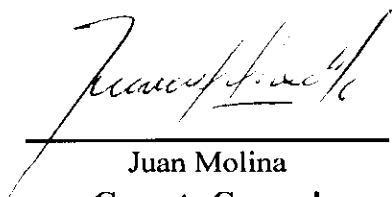
(Expresados en dólares estadounidenses)

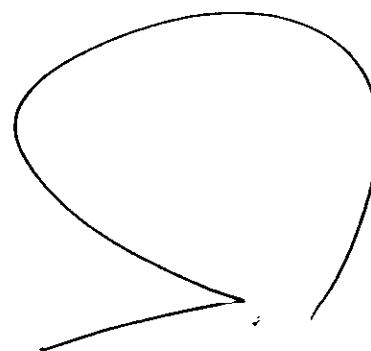
	<u>Referencia</u>	<u>Diciembre</u>	<u>Diciembre</u>
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Gastos administrativos</u>			
Honorarios profesionales		(6.945)	(8.120)
Servicios contables		(7.712)	(8.706)
Servicios de auditoría		(3.824)	(2.240)
Impuestos y contribuciones		(6.289)	(6.309)
Certificaciones y trámites legales		-	(29)
Suministros de oficina		(34)	(28)
Capacitaciones		-	(190)
Intereses y multas		-	(258)
Gastos bancarios		(26)	(44)
Otros		-	(22)
		-----	-----
Gastos de administración	3.8	(24.830)	(25.946)
		-----	-----
Pérdida operacional		(24.830)	(25.946)
<u>Otros egresos</u>			
Pérdida en inversiones		(246.832)	(22.959)
<u>Ganancia</u>			
Ganancia en Fideicomiso	3.9	167.418	-
Otros ingresos		1.120	12
		-----	-----
Pérdida antes de impuestos		(103.124)	(48.893)
Impuesto a la renta	3.6	(6.715)	(7.142)
		-----	-----
Resultado integral del ejercicio		(109.839)	(56.035)
		=====	=====
 Juan Molina Gerente General  Hernán Sánchez Contador			

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.11 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Otros Resultados</u>	<u>Resultados Acumulados</u>		
	<u>Suscrito</u>	<u>Integrales</u>	<u>Años</u>	<u>Aplicación</u>	
		<u>Superávit por</u>	<u>Acumulados</u>	<u>NIF</u>	<u>Total</u>
		<u>Revaluación</u>			
Saldo al 1 de enero del 2014	52.000	1.430.939	(284.803)	(31.787)	1.166.971
Resultado integral del ejercicio	-	-	(56.035)	-	(56.035)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	52.000	1.430.939	(340.838)	(31.787)	1.110.314
Resultado integral del ejercicio	-	-	(109.839)	-	(109.839)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	52.000	1.430.939	(450.677)	(31.787)	1.000.475


 Juan Molina
 Gerente General


 Hernán Sánchez
 Contador

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.11 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

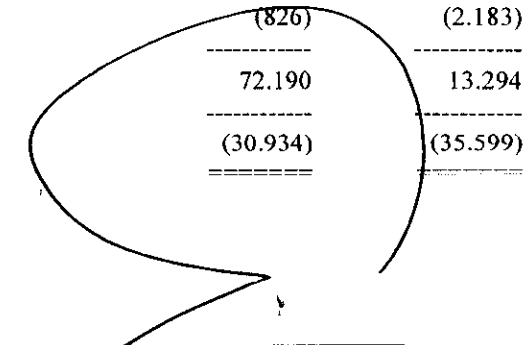
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de otros ingresos	-	12
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(17.629)	(26.286)
Otros pagos por actividades de operación	(7.687)	(2.183)
Intereses recibidos	1.120	-
Impuestos a la renta pagados	(6.738)	(7.142)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(30.934)	(35.599)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Restitución de aportes Fideicomiso Prospera	407.993	900.000
Constitución compañía Hoteltoursa S.A.	-	(36.000)
Aportes para futura capitalización Hoteltoursa S.A.	(299.400)	(700.000)
	-----	-----
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	(108.593)	164.000
	-----	-----
Disminución neta del efectivo	77.658	128.401
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	157.236	28.835
	-----	-----
Efectivo y equivalentes de caja al final del año	234.894	157.236
	=====	=====
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio antes de impuesto a la renta	(103.124)	(48.893)
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por valor deterioro en inversiones	246.832	22.959
Ajuste por gasto impuesto a la renta	(6.715)	(7.142)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Incremento) disminución	340	(340)
(Incremento) en otros activos	(167.441)	-
Disminución en otras cuentas por pagar	(826)	(2.183)
	-----	-----
Total de ajustes a la pérdida neta	72.190	13.294
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(30.934)	(35.599)
	=====	=====


 Juan Molina
 Gerente General


 Hernán Sánchez
 Contador

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.11 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

1.1. 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 Prospera 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 Prospera 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 Prospera 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 Prospera.

Entorno Económico

La balanza comercial del Ecuador experimentó un déficit de USD. 2.092 millones, motivada fundamentalmente por los bajos precios del petróleo y la pérdida de competitividad debida a la apreciación del dólar en relación con las otras monedas, consecuentemente, las reservas internacionales disminuyeron en USD 1.158 millones y como consecuencia Ecuador experimentó una desaceleración económica, que se reflejó en la disminución de los depósitos en el sistema financiero en más de USD 2.280 millones de dólares, lo cual motivó la contracción del crédito al sector productivo. Al final del ejercicio el crecimiento del PIB fue prácticamente nulo.

Las previsiones para el ejercicio 2016 son similares al comportamiento del ejercicio anterior. Las estimaciones son desde una tasa de crecimiento cero por parte del Banco Central del Ecuador hasta una disminución del 2% en el PIB, según el Banco Mundial. El resultado final depende de la existencia de más dólares en circulación y de las iniciativas del sector privado pues el sector público, motor del crecimiento nacional, debido a la limitación de los recursos provenientes del petróleo y a la reducción de las recaudaciones no tiene intención de continuar con inversiones

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL
(Continuación)

públicas. Debido a esto, el Gobierno ha aprobado paquetes de incentivos que se espera den resultados favorables.

1.2. 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.

1.3. Declaración de cumplimiento con NIIF

Los estados financieros separados 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, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

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 2015 y la información comparativa del año 2014.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 29 de marzo de 2016.

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Consideraciones Generales

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 2015. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

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 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 2.12.

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 ejercite 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. 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.

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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

2.2. Presentación de estados financieros separados

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.

2.3. Gastos operacionales

Los 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.

2.4. Efectivo y equivalentes

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

2.5. 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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 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

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.

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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

2.6. 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.

2.7. Inversiones en Subsidiaria (Entidad de Propósito Especial)

Una subsidiaria es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce control. El control es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe control cuando la controladora posea directa o indirectamente, a través de otras subsidiarias, más de la mitad del poder del voto en otra entidad, excepto en circunstancias excepcionales, en las que se pueda demostrar claramente que no existe el control.

Las inversiones en subsidiarias son reconocidas inicialmente al costo, los cambios posteriores en el valor razonable serán presentados en otro resultado integral, de acuerdo con la NIIF 9, 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.

Los dividendos procedentes de esta inversión, cuando existe el derecho de recibirlos son contabilizados a resultados, de acuerdo con la NIC 18.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

2.8. 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 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 2015. 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.

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, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

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 gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo 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 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.

Otros impuestos:

Los valores por retenciones de impuestos a cuenta de terceros, se reconocen dentro de otras obligaciones corrientes.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Otros impuestos como los municipales y contribuciones se registran en pérdidas y ganancias.

2.9. 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.ICI.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 periodo 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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

2.10. 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.

2.11. Cambios en políticas contables

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 2015, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aun 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.

Modificaciones a la NIC 19 Planes de beneficios definidos

Contribuciones de los empleados al plan requiere que la entidad considere, entre otros temas, que esas contribuciones en los planes de beneficios, se registren en forma de un costo de servicio negativo, y que si el monto es independiente del número de años de servicio la entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en los costos de servicio el periodo en que el servicio es prestado en vez de distribuir las contribuciones a los períodos de servicio. La modificación es efectiva para ejercicios que inician después del 1 de julio de 2014 pero no es relevante a la Compañía pues según la Ley ecuatoriana los beneficios de jubilación o desahucio no prevén contribuciones diferentes a las del propio empleador.

La compañía no tiene empleados, por lo que no existe impacto.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Ciclo de mejoras 2010 a 2012:

Todas las mejoras son efectivas desde períodos que inician el 1 de julio de 2014. Incluyen:

NIIF 2 Pagos basados en Acciones

La corrección se trata prospectivamente y clarifica varios asuntos relativos a las definiciones de desempeño y condiciones de servicio que constituyen condiciones de registro. Debido a que no ha existido pagos con acciones este cambio no afecta los estados financieros y políticas contables.

NIIF 3 Combinaciones de negocios

La corrección se trata prospectivamente y clarifica que los acuerdos de consideración contingente se clasifiquen como pasivos (o activos) surgidos de una combinación y que sean medidos posteriormente al valor razonable a través de pérdidas y ganancias independientemente de que estén o no dentro del enfoque de NIC 39. Debido a que no ha existido una adquisición de negocios esta modificación no afecta los estados financieros y políticas contables.

NIC 16 Propiedad Planta y Equipo y NIC 38 Activos Intangibles

La modificación es aplicada retrospectivamente y clarifica que el activo puede ser revaluado en referencia a datos observables en el mercado sea ajustando el monto bruto del activo al valor de mercado o por la determinación del valor de mercado en el valor en libros y ajustando el valor en libros proporcionalmente, de modo que el valor en libros resultante sea igual al valor de mercado. Adicionalmente, la depreciación acumulada o amortización acumulada, es la diferencia entre el valor bruto y el valor en libros del activo. Esta modificación no tuvo impacto en los ajustes de revaluación registrados por la Compañía en el período correspondiente.

NIC 24 Revelaciones de partes relacionadas

La modificación es aplicada retrospectivamente y clarifica que una entidad administradora de una compañía reportante (una entidad que provee servicios personales gerenciales clave) es una parte relacionada sujeta a las revelaciones de partes relacionadas. En adición, una entidad que use una entidad gerencial es requerida de revelar los gastos incurridos para esos servicios gerenciales. Esta modificación no es relevante para la Compañía pues no usa servicios gerenciales de una entidad legal separada.

Ciclo de mejoras 2011 a 2103

Estas mejoras son efectivas desde el 1 de julio de 2014 y la Compañía ha aplicado las modificaciones por vez primera en estos estados financieros. Incluyen:

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

NIIF 3 combinaciones de negocios

La modificación es aplicada prospectivamente y clarifica el marco de las exenciones dentro de la NIIF 3:

- Acuerdos conjuntos, no solo joint ventures, están fuera del marco de NIIF 3
- Este marco de exención aplica solo a la contabilización de los estados financieros del acuerdo conjunto en sí mismo.

La Compañía no es un acuerdo conjunto por lo que la modificación no es relevante para la Compañía o sus subsidiarias.

NIIF 13 Medición de valor razonable

La modificación es aplicada prospectivamente y clarifica que la excepción del portafolio de NIIF 13 puede ser aplicada no solo para activos financieros y pasivos financieros sino para otros contratos dentro del alcance de NIC 39. La Compañía no aplica la exención de portafolio de NIIF 13.

NIC 40 Propiedades de inversión

La descripción de servicios anclados en NIC 40 diferencia entre propiedad de inversión y propiedad ocupada por el dueño (NIC 16). La modificación es aplicada prospectivamente y clarifica que NIIF 3 y no la descripción de servicios anclados de NIC 40 es usada para determinar las transacciones de la compra de un activo o una combinación de negocios. En periodos previos, la Compañía ha descansado en NIIF 3 y no en NIC 40, en la determinación si la adquisición es un activo o una adquisición de negocios. No se espera un impacto en la Compañía.

2.12. Estándares, modificaciones e interpretaciones aún no efectivas

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

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

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/ 2018)

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

NIC 16 NIC 41 Plantas Productoras

Las plantas productoras de más de un ejercicio dejan de tratarse al valor razonable como determina la NIC 41 y en cambio son tratadas como una categoría de propiedad planta y equipo de acuerdo con NIC 16. 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. La aplicación previa es permitida.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38

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

Se hace una aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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

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 en una fecha a ser determinada por el IASB

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 para considerar dentro del alcance de la misma a la entrega de activos a los accionistas. 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. No se espera un impacto en la Compañía.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

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. No se espera un impacto en la Compañía.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 Aplicando la excepción de consolidación para entidades de inversión

Trata sobre varios asuntos que surgen en la aplicación de la excepción de entidades de inversión bajo NIIF 10. Estas correcciones se deben aplicar retrospectivamente y son efectivas para periodos que sean efectivos desde de periodos que inicien desde el 1 de enero de 2016, con adopción temprana permitida. No se espera un impacto en la Compañía

SECCIÓN 3 - INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 el efectivo y equivalente de efectivo consiste en saldos mantenidos en una cuenta corriente del Banco de la Producción S.A. Produbanco por USD 234.894 (USD 157.236 en el 2014).

3.2. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el saldo mantenido como Activos Financieros comprende una Nota de Crédito del Municipio de Quito por USD 562 en ambos periodos.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.3. INVERSIONES EN ASOCIADAS

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

Nombre de la asociada	Actividad Principal	Proporción de participación y poder de voto	
		2015	2014
Hoteltoursa S.A. (1)	Actividades de Alojamiento	36%	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.

	2015	2014
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	713.041	-
Adquisición de Acciones	-	36.000
Aporte para Futuras Capitalizaciones	299.400	700.000
Ajuste Valoración Inversiones	(246.832)	(22.959)
Saldo al 31 de diciembre	765.609	713.041

3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA (ENTIDAD DE PROPÓSITO ESPECIAL)

El detalle de las inversiones en subsidiaria al final de cada periodo es el siguiente:

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal
Fideicomiso Prospera (1)	Inmobiliaria

(1) Es una entidad de cometido específico que se constituyó en febrero del 2005, con el objeto de permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitivos y de los que se transfieran en el futuro, con la intención de viabilizar el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Prospera; al cierre del periodo 2015 el fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA (ENTIDAD DE PROPÓSITO ESPECIAL)
 (Continuación)

	2015	2014
	USD	USD
Aportes entregado al Fideicomiso		
Terreno (1)	1.507.172	1.507.172
Costos del Proyecto (2)	602.131	602.131
Menos Anticipos Clientes transferidos al Fideicomiso	(968.729)	(968.729)
Restituciones (3)	(1.140.574)	(900.000)
Saldo al 31 de diciembre	-	240.574

- (1) El terreno corresponde a un inmueble del predio Vilcabamba con matrícula número TUM -00001454, situado en la parroquia de Tumbaco, cantón Quito, provincia Pichincha, tiene una superficie aproximada de 29.030 metros cuadrados.
- (2) Corresponden a los costos incurridos para el desarrollo del proyecto, dentro de los cuales se puede especificar: estudios técnicos, guardiana, transporte, servicios básicos, impuestos prediales, entre otros.
- (3) Corresponden a las restituciones de aportes efectuados por el Fideicomiso Prosperra, una vez que los lotes están completamente vendidos.

3.5. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Corresponde a impuestos mensuales y otras cuentas por pagar, a continuación el detalle:

	2015	2014
	USD	USD
Retenciones Fuente	12	1.410
Otras cuentas por pagar	600	29
Total	612	1.439

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En el año 2014 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2012 al 2015.

Cambios en el Régimen legal tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

Con fecha 29 de diciembre de 2014, mediante registro oficial No. 405, se publicó en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal indica que cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, igual o superior al 50% del capital social la tarifa será del 25%. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, se aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Reformas Tributarias 2015

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 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, incrementó la tasa anual de impuesto a la renta para aquellas empresas poseídas por accionistas domiciliados en paraísos fiscales, e introduce algunos conceptos en la normativa tributaria referente a las normas internacionales de información financiera, aplicadas en el Ecuador desde años atrás, entre otros aspectos. Estas reformas entraron en vigencia desde el ejercicio 2015.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO
 (Continuación)

En diciembre de 2015 se expidió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, esta Ley tiene por objeto establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. La normativa permite que las inversiones que se ejecuten bajo esta modalidad obtengan las exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas, a los tributos al comercio exterior y más beneficios previstos en esta Ley.

El 31 de diciembre de 2015, se publicó en el Registro oficial la resolución NAC-DGERCGC15-00003216 del Servicio de Rentas internas, en la cual se norma el porcentaje de donaciones requerido a las organizaciones sin fines de lucro del total de sus ingresos, que a partir del ejercicio 2015, será del 5%.

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

	2015	2014
	US\$	US\$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año	6.715	7.142
Total gasto impuesto a la renta	6.715	7.142

Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de la siguiente forma:

	2015	2014
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	(103.124)	(48.893)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	103.841	23.263
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	717	(25.630)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 22%	158	-
Anticipo Mínimo determinado	6.715	7.142
Gasto impuesto causado del año	6.715	7.142
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	937%	(28)%

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO
 (Continuación)

Los saldos y movimientos de las cuentas por cobrar y pagar de impuesto a la renta corriente se muestran a continuación:

	Cuentas por Cobrar	Cuentas por pagar
	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	-
Más		
Anticipo Impuesto Renta pagado	7.142	
Impuesto a la renta causado del año		7.142
Menos		
Compensación del impuesto del año corriente	(7.142)	(7.142)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-
Más		
Anticipo Impuesto Renta pagado	6.715	
Impuesto a la renta causado del año		6.715
Menos		
Pago de impuesto a la renta del año 2014		
Compensación del impuesto del año corriente	(6.715)	(6.715)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-

Impuesto a la renta diferido

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

3.7. PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2015 y 2014 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social

El capital suscrito es de USD 52.000 al 31 de diciembre de 2015 y 2014 comprenden 52.000 acciones distribuidas de la siguiente manera:

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.7. PATRIMONIO
 (Continuación)

Accionistas	Acciones 2015 USD	Acciones 2014 USD
Impac SA	26.000	26.000
Sr. Narciso Attia	20.800	20.800
Ec. Abelardo Pachano	5.200	5.200
Total	52.000	52.000

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- Primordialmente, INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA SA 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.

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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.7. PATRIMONIO
 (Continuación)

Resultados Acumulados

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:

		US\$
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013		1.114.349
Pérdidas acumuladas	(284.803)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	
Menos: Pérdida del ejercicio 2014		(56.035)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014		1.058.314
Pérdidas acumuladas	(340.838)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	
Menos: Pérdida del ejercicio 2015		(109.839)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015		948.474
Pérdidas acumuladas	(450.678)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	

Durante el año 2015 y 2014 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral".

3.8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación el detalle:

	2015	2014
	USD	USD
Servicios de Terceros	18.481	19.066
Impuestos y contribuciones	6.289	6.309
Otros	60	571
Total Gastos de Administración	24.830	25.946

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.9. OTROS INGRESOS Y EGRESOS OPERACIONALES

Los movimientos de Otros Ingresos y Egresos son los siguientes:

	2015	2014
	US\$	US\$
Otros Ingresos		
Ganancia en Fideicomiso	167.418	-
Otros	-	12
Total Otros Ingresos	167.418	12
Otros Egresos		
Valor patrimonial proporcional inversiones	246.832	22.959
Total Otros Egresos	246.832	22.959

3.10. PÉRDIDAS OPERATIVAS

La compañía en el año 2015 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.

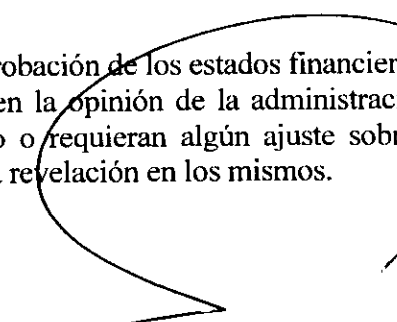
La Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras basadas en la inversión en HotelToursa S.A., logrará utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan absorber los costos directos.

3.11. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 29 de marzo de 2016, 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