

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

Correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros separados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Empresa **INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.**, que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Empresa **INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa **INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

4. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, el mismo que no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.
5. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

6. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.
7. Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

8. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
10. El Gerente General de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.
12. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
13. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Asunto de Énfasis

14. Tal como se indica en la sección 3.10 a los estados financieros, la compañía ha venido presentando durante varios años pérdidas importantes en sus operaciones, acumulando al 31 de diciembre de 2016 pérdidas por US\$ 776.792. 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 de inversión en acciones que mantiene, 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.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

15. Nuestro informe adicional de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

28 de marzo del 2017

Registro de la Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1002

Dra. Marisela Suárez Santamaría
Compañía Auditora "ARISTEA"
Representante Legal

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
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.....	21
3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	24
3.2. ACTIVOS FINANCIEROS.....	24
3.3. INVERSIONES EN ASOCIADAS.....	24
3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA (ENTIDAD DE PROPÓSITO ESPECIAL).....	25
3.5. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.....	25
3.6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO.....	25
3.7. PATRIMONIO.....	28
3.8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	30
3.8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	31
3.9. OTROS INGRESOS Y EGRESOS OPERACIONALES.....	31
3.10. PÉRDIDAS OPERATIVAS.....	31
3.11. EVENTOS SUBSIGUIENTES.....	32

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>	<u>Diciembre</u> <u>2015</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.1	15.357	234.894
Activo financiero	3.2	105.387	562
Servicios y otros pagos anticipados		59	22
Total activo corriente		120.802	235.478
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en asociadas	3.3	553.570	765.609
Total activo no corriente		553.570	765.609
Total activos		674.372	1.001.087
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar:			
Otras obligaciones corrientes	3.5	12	612
Total pasivo corriente		12	612
Total Pasivos		12	612
PATRIMONIO:			
Capital suscrito		52.000	52.000
Revaluación de Inversiones		1.430.939	1.430.939
Resultados acumulados		(776.792)	(450.677)
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		(31.787)	(31.787)
Total Patrimonio	3.7	674.360	1.000.475
Total de Pasivo y Patrimonio		674.372	1.001.087


 Juan Molina
Gerente General


 Hernán Sánchez
Contador General

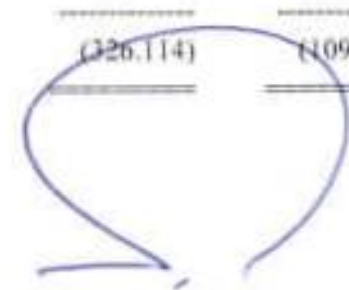
Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.11 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA

POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

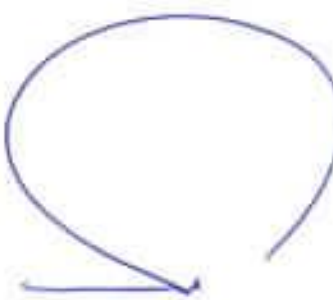
	Referencia	Diciembre	Diciembre
	Notas	2016	2015
<u>Gastos administrativos</u>			
Honorarios profesionales		(7.000)	(6.945)
Servicios contables		(9.262)	(7.712)
Impuestos y contribuciones		(9.461)	(6.289)
Servicios de auditoría		(2.554)	(3.824)
Intereses y multas		(755)	-
Certificaciones y trámites legales		(707)	-
Capacitaciones		(381)	-
Gastos bancarios		(70)	(26)
Suministros de oficina		(34)	(34)
Gastos de administración	3.8	(30.224)	(24.830)
Pérdida operacional		(30.224)	(24.830)
<u>Otros egresos</u>			
Pérdida en inversiones	3.9	(292.147)	(246.832)
<u>Ganancia</u>			
Ganancia en Fideicomiso	3.9	-	167.418
Otros ingresos		3.883	1.120
Pérdida antes de impuestos		(318.487)	(103.124)
Impuesto a la renta	3.6	(7.627)	(6.715)
Resultado integral del ejercicio		(326.114)	(109.839)
			
Juan Molina			
Gerente General			
			
Hernán Sánchez			
Contador General			

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 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u> <u>Suscrito</u>	<u>Otros Resultados</u> <u>Integrales</u> <u>Superávit por</u> <u>Revaluación</u>	<u>Resultados Acumulados</u> <u>Años</u> <u>Acumulados</u>	<u>Aplicación</u> <u>NIE</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015	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
Resultado integral del ejercicio	-	-	(326.114)	-	(326.114)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	52.000	1.430.939	(776.792)	(31.787)	674.360


 Juan Molina
Gerente General


 Hernán Sánchez
Contador General

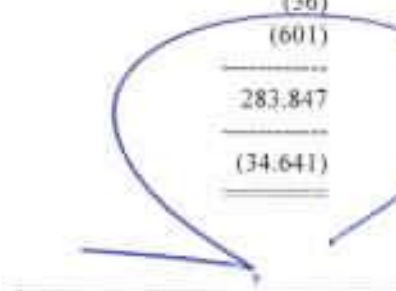
Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.11 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de otros ingresos	-	-
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(21.363)	(17.629)
Otros pagos por actividades de operación	(9.462)	(7.687)
Intereses recibidos	3.883	1.120
Impuestos a la renta pagados	(7.663)	(6.738)
Otras entradas de efectivo	(36)	-
	<u>(34.641)</u>	<u>(30.934)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Restitución de aportes Fideicomiso Prosperra	-	407.993
Aportes para futura capitalización HotelTours S.A.	(70.000)	(299.400)
Aporte fideicomiso Prosperra para liquidación	(10.072)	-
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda en otra entidades	(104.825)	-
	<u>(184.897)</u>	<u>(108.593)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		
(Disminución) incremento neta del efectivo	(219.537)	77.658
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	234.894	157.236
	<u>15.357</u>	<u>234.894</u>
Efectivo y equivalentes de caja al final del año		
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio antes de impuesto a la renta	(318.487)	(103.124)
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por valor deterioro en inversiones	292.111	246.832
Ajuste por gasto impuesto a la renta	(7.627)	(6.715)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en anticipos proveedores	-	340
(Incremento) en otros activos	(36)	(167.441)
Disminución en otras cuentas por pagar	(601)	(826)
	<u>(637)</u>	<u>(167.927)</u>
Total de ajustes a la pérdida neta	283.847	72.190
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(34.641)	(30.934)
		
Juan Molina		
Gerente General		
		
Hernán Sánchez		
Contador General		

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 2016 Y 2015
 (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 Prosphera para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que fueron la razón de ser de la Compañía. En el ejercicio 2016, luego de la terminación de las actividades de este vehículo, el Fideicomiso fue finalmente liquidado.

Desde el ejercicio 2014, la Compañía mantiene una inversión con influencia significativa en la empresa Hoteltursa.

Entorno Económico

Siendo Ecuador uno de los países de mayor relación gasto público sobre el PIB en América latina, el modelo económico aplicado por el actual gobierno, basado en la intervención del estado vía gasto público y la reducción de la influencia privada, se sostenía solo en los altos precios del petróleo. Con este modelo y la camisa de fuerza del dólar como moneda revaluada frente a las otras monedas, en la coyuntura internacional actual esto resulta en el encarecimiento de la producción nacional lo que tiene efectos negativos en el sector externo, vía el decremento de las exportaciones y el consiguiente déficit en la balanza de pagos no petrolera.

Con la reducción de la balanza petrolera por vía a precios de petróleo más bajos, La reducción de la liquidez por los déficits de balanza de pagos influyó en el crédito bancario, así como a la vez se genera déficit fiscal por la misma causa. A esto debe añadirse los impactos de los sismos ocurridos en el año, que afectaron severamente a las provincias costeras. El déficit para el 2016, estimado en 1,7% del PIB por voceros oficiales, ha debido ser enfrentado con la reducción de las inversiones del gobierno, nuevo endeudamiento, disminución de puestos de trabajo en el sector público y las reformas fiscales tendientes a equilibrar la balanza comercial y a la obtención de nuevos recursos adicionales.

En 2017 se espera una recuperación del precio medio del crudo ecuatoriano y una mayor producción a nivel nacional, lo que, en combinación con un aumento de la

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL
 (Continuación)

producción y exportación de energía hidroeléctrica y mayores niveles de inversión extranjera, podría resultar en un crecimiento ligeramente positivo del PIB.

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 2016 y la información comparativa del año 2015.

Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 14 de marzo del 2017.

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 2016. 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 2016 Y 2015
(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 2016 Y 2015
(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 2016 Y 2015
(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 2016 Y 2015
 (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 2016 Y 2015
 (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 2016. 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 2016 Y 2015
(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 periodo 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 2016 Y 2015
 (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 2016 Y 2015
(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

Estándares nuevos emitidos e interpretaciones

Reforma a la NIC 16 Propiedad planta Equipo y a la NIC 41 de Agricultura.

Estas modificaciones fueron emitidas en junio de 2013 y tratan acerca de la definición del concepto de plantas productoras, que ahora están dentro del alcance de la NIC 16. Una planta productora se define como una planta viva que se utiliza en la producción o suministro de productos agrícolas, se espera que produzca durante más de un periodo y existe una probabilidad remota de que sea vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales. Anteriormente, las plantas productoras no estaban definidas y se incluían en el alcance de la NIC 41. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. La compañía no posee plantas productoras por lo tanto no afecta los Estados Financieros y políticas contables de la Compañía.

NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La norma emitida en enero de 2014, permite que una entidad que adopta por primera vez las NIIF y se encuentra dentro de su alcance continúe contabilizando los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF, de acuerdo con sus PCGA anteriores a la adopción de las NIIF. 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. Esta Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Este cambio no afecta los Estados Financieros y políticas contables de la Compañía

Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38, Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Emitidas en mayo de 2014, en relación a que no es apropiado un método de depreciación o amortización (intangibles) que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Este cambio no afecta los Estados Financieros y políticas contables de la Compañía.

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

Cambios a un plan de venta o a un plan de distribución a los propietarios

La entidad aplicará esta modificación a la NIIF 5, de forma prospectiva a los cambios en un método de disposición relacionados con distribuciones a los propietarios que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Este cambio no afecta los Estados Financieros y políticas contables de la Compañía.

NIC 19 Beneficios a los Empleados: Suposiciones actuariales, tasa de descuento

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Ante la carencia de un mercado amplio de los mismos en esa moneda se pueden usar los bonos gubernamentales. Hasta el ejercicio 2015, antes de la vigencia de la modificación, NIC 19 privilegiaba el País de emisión del bono, antes que la moneda por lo que en el caso de Ecuador, dada la carencia de mercados amplios de bonos corporativos, los bonos del Estado estaban siendo usados. Con el cambio, solo cuando una moneda carezca de bonos empresariales de alta calidad los bonos gubernamentales pueden ser usados, lo cual no es el caso del dólar usado en Ecuador pues los bonos corporativos en esa moneda se pueden encontrar en otras jurisdicciones como los Estados Unidos de América. Una entidad aplicará esa modificación a la NIC 19, para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

su aplicación anticipada. Una entidad aplicará la modificación desde el comienzo del periodo comparativo más antiguo presentado en los primeros estados financieros en los que la entidad aplica la modificación. La entidad considera que este cambio en política no modifica periodos anteriores, el estudio actuarial realizado al 31 de diciembre del 2016 utiliza el modelo matemático que cuantifica el -Valor Presente de la Obligación Futura de las Reservas Completas-, "método prospectivo" definición actuarial, o "método de crédito unitario proyectado" así definido en esta NIC. Este cambio no afecta los Estados Financieros y políticas contables de la Compañía.

NIC 34 Información Financiera Intermedia

La entidad incluirá información adicional prevista en la norma, en las notas a los estados financieros intermedios siempre que no haya sido revelada o en alguna otra parte de la información financiera intermedia, incluyendo referencia cruzada a otros elementos de la memoria anual 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. 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. Se permite su aplicación anticipada. La Compañía no cotiza en bolsa de valores, por lo cual no tendrá efecto.

Modificaciones a la NIC 27: Método de la Participación en los estados financieros separados

Las modificaciones emitidas en agosto de 2014, permiten el uso del método de la participación en las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a mas del uso del método de costo y el valor razonable según la NIIF 9 (o NIC 39 si NIIF 9 no ha sido aplicable). Esta modificación aplica 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.

Modificaciones a la NIC 1 . Iniciativa sobre Información a Revelar

Emitida en diciembre de 2014, modifica y añade varios párrafos a la norma, en relación a aspectos como materialidad y agregación, contenido en los estados de posición financiera y estado de resultados integrales, estructura de las notas, políticas contables. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Si bien la aplicación es retrospectiva las entidades están exentas de ciertas revelaciones de NIC 8, en relación a estos cambios. Esta modificación no afecta los Estados Financieros y políticas contables de 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 relacionados con la excepción de consolidación de las 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. La Compañía no presenta Estados Financieros consolidados por lo tanto no tendrá efecto.

2.12. 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 2016, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aun cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos, que le sean relevantes, serán adoptados como políticas contables desde el primer periodo 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 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas.

Emitidas en enero de 2016. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, en el momento de la aplicación inicial de la modificación, el cambio en el patrimonio de apertura del primer periodo comparativo podría reconocerse en las ganancias acumuladas de apertura (o en otro componente de patrimonio, según proceda) sin distribuir el cambio entre las ganancias acumuladas de apertura y otros componentes del patrimonio. Si una entidad aplica esta exención de forma anticipada, revelará ese hecho.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Modificaciones a la NIC 7, Información a revelar

Emitida en enero de 2016, Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores.

NIIF 15 Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Emitida en mayo de 2014, la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15) 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 deroga la NIC 11 Contratos de Construcción; la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias; la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

En Septiembre de 2015 se establece la fecha de vigencia de la NIIF 15 a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (NIIF 16) emitida en enero de 2016, establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

La NIIF 16 se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada para entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. La NIIF 16 deroga a la NIC 17

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.

Emitida originalmente en septiembre de 2014, tratan sobre la contabilización de la pérdida de control de una subsidiaria. Estas modificaciones se aplicarán de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, sin embargo en diciembre de 2015, la fecha de aplicación se pospuso a una fecha futura a ser fijada por el IASB. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Modificaciones a la NIIF 4, Aplicación de la NIIF 4 con la NIIF 9 Exención temporal de la NIIF 9 46 Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro.

Emitida en septiembre de 2016. Una entidad aplicará esas modificaciones, que permiten a las aseguradoras que cumplan criterios específicos la utilización de una exención temporal de la NIIF 9 para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

Modificaciones a la NIIF 2, Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones.

Emitida en junio de 2016. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.

Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

La NIIF 9 se finalizó en julio de 2014. La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta Norma deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, en su totalidad. Ésta no cambia las definiciones de instrumento financiero, activo financiero o pasivo financiero. De forma análoga, su alcance es esencialmente el mismo que el de la NIC 39, con la incorporación de contratos para activos no financieros que pueden liquidarse por el neto en efectivo u otro instrumento financiero que elimina o reduce de forma significativa una asimetría contable. Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar esta Norma de forma anticipada, debe revelar este hecho y aplicar todos sus requerimientos al mismo tiempo.

SECCIÓN 3 - INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 el efectivo y equivalente de efectivo consiste en saldos mantenidos en una cuenta corriente del Banco de la Producción S.A. Produbanco por USD 15.357 (USD 234.894 en el 2015).

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo mantenido como Activos Financieros comprende una Nota de Crédito del Municipio de Quito por USD 562 (USD 562 en el 2015) y una póliza de acumulación con plazo de 91 días por USD 104.825.

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	
		2016	2015
Hoteltoursa S.A. (1)	Inversión en empresas de Hotelería y Turismo	36%	36%

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(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.

	2016	2015
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	765.609	713.041
Aporte para Futuras Capitalizaciones	70.000	299.400
Ajuste Valoración Inversiones	(282.039)	(246.832)
Saldo al 31 de diciembre	553.570	765.609

3.4. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA (ENTIDAD DE PROPÓSITO ESPECIAL)

La compañía mantenía constituido el Fideicomiso Prospera, era un 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 2016 se completó el proceso de liquidación, generando en este año una pérdida de USD 10.072.

3.5. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	2016	2015
	USD	USD
Retenciones Fuente	12	12
Otras cuentas por pagar	-	600
Total	12	612

3.6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

Para el año 2016 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de manera proporcional de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2010 al 2016.

Cambios en el Régimen legal tributario

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).

El 29 de abril de 2016 se expidió la Ley de Equilibrio de las Finanzas públicas, la misma que incrementó el Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de bebidas azucaradas, gaseosas y cervezas. También creó un ICE para la telefonía móvil y fija de las sociedades de 15%; otro de los temas que se incorporaron son incentivos para el uso de dinero electrónico y tarjetas de crédito y débito.

En mayo de 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016 por la cual se crearon contribuciones Solidarias sobre Remuneraciones (un día de remuneración); Patrimonio (contribución del 0.90%); Utilidades (contribución del 3% a sus utilidades); y, sobre Bienes Inmuebles y derechos representativos de capital (contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016).

El 13 de octubre de 2016 se promulgó la la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la cual entre otros aspectos, se estableció una serie de incentivos tributarios dirigidos a distintos agentes económicos para un mejor desempeño de sus actividades, como a la contratación de seguros privados de medicina prepagada, anticipo del impuesto a la renta a unidades de

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

transporte público, la posibilidad de devolución del anticipo del impuesto a la renta si se cumplen las condiciones previstas, etc.

El 30 de diciembre de 2016 se publicó la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos. La Ley dispone gravar con el 75% a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles; este impuesto aplica en la segunda venta del bien. La Ley busca dotar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos de herramientas necesarias para controlar la especulación del precio de la tierra y dictar regulaciones para el establecimiento de los ingresos extraordinarios en la actividad minera.

	2015	2015
	US\$	US\$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año	7.627	6.715
Total gasto impuesto a la renta	7.627	6.715

Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago impuesto a la renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de la siguiente forma:

	2016	2015
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	(318.487)	(103.124)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	292.923	103.841
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	(25.564)	717
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 22%	-	158
Anticipo Mínimo determinado	7.627	6.715
Gasto impuesto causado del año	7.627	6.715
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	(30)%	937%

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

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

	Cuentas por Cobrar US\$	Cuentas por pagar US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-
Más		
Anticipo Impuesto Renta pagado	6.715	
Impuesto a la renta causado del año		6.715
Menos		
Compensación del impuesto del año corriente	(6.715)	(6.715)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-
Más		
Anticipo Impuesto Renta pagado	7.627	
Impuesto a la renta causado del año		7.627
Menos		
Compensación del impuesto del año corriente	(7.627)	(7.627)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	-

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 comprenden 5.200 acciones distribuidas de la siguiente manera:

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.7. PATRIMONIO
 (Continuación)

Accionistas	Acciones 2016 USD	Acciones 2015 USD
Impac SA	26,000	26,000
Sr. Narciso Attia (1)	-	20,800
Ec. Abelardo Pachano	26,000	5,200
Total	52,000	52,000

- (1) El 22 de noviembre del 2016, el Señor Narciso Attia Galante comunica a la compañía que ha transferido 2,080 acciones ordinarias y nominativas, que incluye todos los derechos, a favor del Señor Abelardo Antonio Pachano Bertero.

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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.7. PATRIMONIO
 (Continuación)

Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

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 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	
Menos: Pérdida del ejercicio 2016		(326.114)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2016		622.360
Pérdidas acumuladas	(776.792)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	

Durante el año 2016 y 2015 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral".

Dividendos

La compañía no dispone de resultados líquidos para el reparto de dividendos.

3.8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación el detalle:

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.8. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
 (Continuación)

	2016	2015
	USD	USD
Servicios de Terceros	19.469	18.481
Impuestos y contribuciones	9.461	6.289
Otros	1.294	60
Total Gastos de Administración	30.224	24.830

3.9. OTROS INGRESOS Y EGRESOS OPERACIONALES

Los movimientos de Otros Ingresos y Egresos son los siguientes:

	2016	2015
	US\$	US\$
Otros Ingresos		
Ganancia en Fideicomiso	-	167.418
Total Otros Ingresos	-	167.418
Otros Egresos		
Valor patrimonial proporcional inversiones	282.039	246.832
Pérdida fideicomiso	10.072	-
Otros	36	-
Total Otros Egresos	292.147	246.832

3.10. PÉRDIDAS OPERATIVAS

La compañía en el año 2016 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.

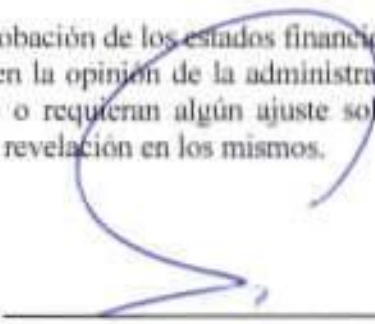
La Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras basadas en la inversión en HotelToursa S.A., logrará utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan absorber los costos directos.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.11. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 14 de marzo del 2017, 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 General