

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 2017



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

27 de abril del 2018

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

Opinión

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 2017 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 2017, 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.

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.

Párrafo de Énfasis

4. Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre las pérdidas operacionales que presenta la compañía, tal como se indica en la sección 3.6 y 3.9 a los estados financieros, la compañía ha venido presentando durante varios años pérdidas importantes en sus operaciones, acumulando al 31 de diciembre de 2017 pérdidas por US\$ 891.591. 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.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Otra información

5. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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

9. 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 para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), 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.
10. 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.
11. El Gerente General de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

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

12. 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.
13. 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:
 - 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 intencionadamente 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.
 - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

14. 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.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

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 2017, se emiten por separado.

27 de abril del 2018

Registro de la Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1002

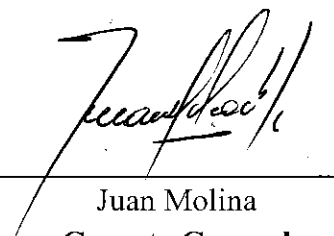
Dra. Marisela Suárez Santamaría
Compañía Auditora "ARISTEA"
Representante Legal

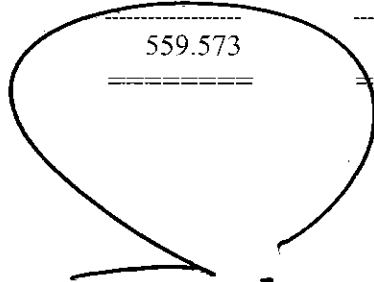
INDICE

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.....	9
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. Impuestos	14
2.8. Patrimonio, Capital Social y Reservas	16
2.9. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general.....	17
2.10. Cambios en políticas contables	17
3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	26
3.2. ACTIVOS FINANCIEROS	26
3.3. INVERSIONES EN ASOCIADAS.....	27
3.4. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	27
3.5. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO	27
3.6. PATRIMONIO	30
3.7. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	32
3.8. OTROS EGRESOS.....	32
3.9. PÉRDIDAS OPERATIVAS	32
3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES.....	33

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

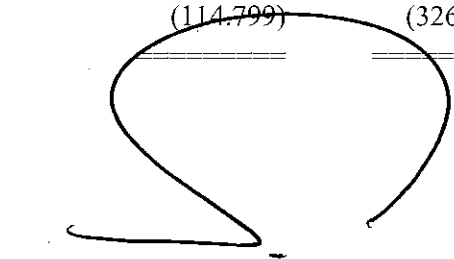
	<u>Referencias</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.1	6.370	15.357
Activos financieros	3.2	91.031	105.387
Activos por impuestos corrientes	3.5	135	59
Total activo corriente		97.537	120.802
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en asociadas	3.3	462.036	553.570
Total activo no corriente		462.036	553.570
Total activos		559.573	674.372
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
Cuentas por pagar:			
Otras obligaciones corrientes	3.4	12	12
Total pasivo corriente		12	12
Total Pasivos		12	12
<u>PATRIMONIO:</u>			
Capital suscrito		52.000	52.000
Revaluación de Inversiones		1.430.939	1.430.939
Resultados acumulados		(891.591)	(776.792)
Resultados acumulados adopción NIIF Pymes		(31.787)	(31.787)
Total Patrimonio	3.6	559.561	674.360
Total de Pasivo y Patrimonio		559.573	674.372


 Juan Molina
 Gerente General


 Hernán Sánchez
 Contador

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 forman parte integrante de los estados financieros

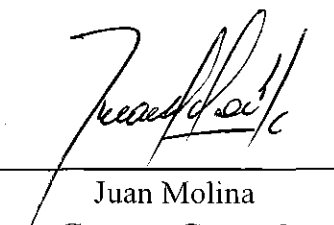
INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SU NATURALEZA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

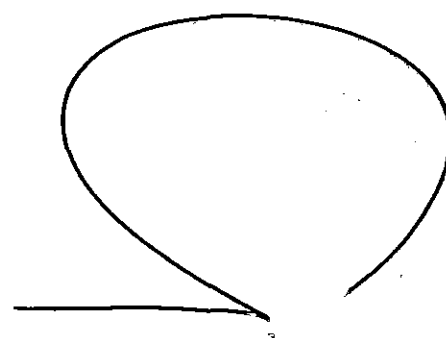
	<u>Referencia</u> <u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre</u> <u>2016</u>
<u>Gastos administrativos</u>			
Honorarios profesionales		(8.933)	(7.000)
Servicios contables		(9.112)	(9.262)
Servicios de auditoría		(1.546)	(2.554)
Impuestos y contribuciones		(4.124)	(9.461)
Certificaciones y trámites legales		(1.982)	(707)
Suministros de oficina		(34)	(34)
Capacitaciones		-	(381)
Intereses y multas		(522)	(755)
Gastos bancarios		(27)	(70)
Otros		(176)	-
		-----	-----
Gastos de administración	3.7	(26.456)	(30.224)
		-----	-----
Pérdida operacional		(26.456)	(30.224)
<u>Otros egresos</u>			
	3.8		
Pérdida en inversiones		(91.534)	(282.039)
Pérdida en Fideicomiso		-	(10.072)
Otros		-	(36)
<u>Ganancia</u>			
Intereses financieros		2.962	3.884
Otros ingresos		229	-
		-----	-----
Pérdida antes de impuestos		(114.799)	(318.487)
Impuesto a la renta	3.6	-	(7.627)
		-----	-----
Resultado integral del ejercicio		(114.799)	(326.114)
		=====	=====
 Juan Molina Gerente General  Hernán Sánchez Contador			

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 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 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Otros Resultados Integrales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>		<u>Total</u>
		<u>Superávit por Revaluación</u>	<u>Años Acumulados</u>	<u>Aplicación NIIF</u>	
Saldo al 1 de enero del 2016	52.000	1.430.939	(450.678)	(31.787)	1.000.474
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
Resultado integral del ejercicio	-	-	(114.799)	-	(114.799)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	52.000	1.430.939	(891.591)	(31.787)	559.561


 Juan Molina
 Gerente General


 Hernán Sánchez
 Contador

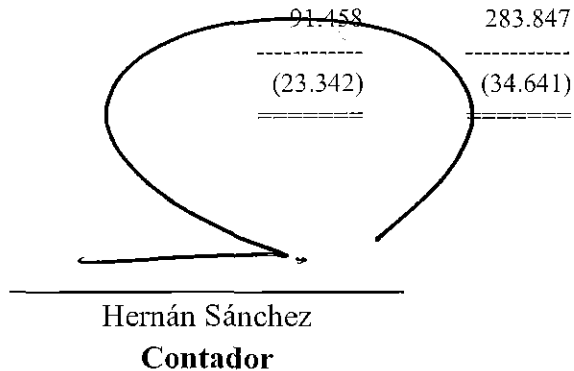
Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(22.332)	(21.363)
Otros pagos por actividades de operación	(4.124)	(9.462)
Intereses recibidos	2.962	3.883
Impuestos a la renta pagados	(76)	(7.663)
Otras entradas de efectivo	229	(36)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(23.342)	(34.641)
 FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo procedente (usado) en la negociación de participaciones no controladoras	-	(80.072)
Otros cobros (pagos) por la negociación de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	14.355	(104.825)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	14.355	(184.897)
Disminución neta del efectivo	(8.986)	(219.537)
Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período	15.357	234.894
Efectivo y equivalentes de caja al final del año	6.370	15.357
 CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado integral del ejercicio antes de impuesto a la renta	(114.799)	(318.487)
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Ajuste por valor deterioro en inversiones	91.534	292.111
Ajuste por gasto impuesto a la renta	-	(7.627)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Incremento) en otros activos	(76)	(36)
Disminución en otras cuentas por pagar	-	(601)
Total de ajustes al resultado integral	91.458	283.847
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(23.342)	(34.641)



Juan Molina
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador

Las notas adjuntas de la 1.1 a la 3.10 forman parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(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.

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. En el ejercicio anterior este escenario fue empeorado por el impacto de los sismos ocurridos a inicios del año. El déficit fue de 1.7% del PIB.

En 2017 se ha hecho realidad la esperada recuperación del precio medio del crudo ecuatoriano y con el consumo como impulsor, Ecuador revertiría parcialmente el déficit del ejercicio anterior con un crecimiento de esperado el 1,5% del PIB, acompañado además de una reducción del déficit fiscal proyectado al 3,9% 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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL
(Continuación)

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 2017 y la información comparativa del año 2016.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 24 de abril de 2018.

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 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

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 2.11.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

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 2017 Y 2016
(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 2017 Y 2016
(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 con cambios en 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 2017 Y 2016
(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. 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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2017. 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.

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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

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

2.8. 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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

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

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

2.9. 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.

2.10. Cambios en políticas contables

Estándares nuevos emitidos e interpretaciones

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Emitidas en enero de 2016 y con efecto al 1 de enero de 2017.

Las enmiendas aclaran que una entidad necesita considerar si la ley tributaria restringe las fuentes de ganancias imponibles contra las cuales puede hacer deducciones sobre la reversión de la diferencia temporaria deducible relacionada con las pérdidas no realizadas. Además, las enmiendas proporcionan una guía sobre cómo una entidad debe determinar las ganancias fiscales futuras y explica las circunstancias en las que la ganancia fiscal puede incluir la recuperación de algunos activos por un monto superior a su valor en libros. La Compañía aplicó enmiendas retrospectivamente. Sin embargo, su aplicación no tiene ningún efecto sobre la posición financiera y el rendimiento de la Compañía ya que la Compañía no tiene diferencias temporarias deducibles ni activos tributarios diferidos que están dentro del alcance de las modificaciones.

Las enmiendas a la NIC 12 Impuesto a las ganancias aclaran los siguientes aspectos:

- Las pérdidas no-realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y medidos a costo para propósitos tributarios dan origen a una diferencia temporaria deducible independiente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el valor en libros del instrumento de deuda mediante venta o mediante uso.
- El valor en libros del activo no limita la estimación de las probables utilidades futuras sujetas a impuestos.
- Los estimados para las utilidades futuras sujetas a impuestos excluyen las deducciones tributarias resultantes de la reversa de diferencias temporarias deducibles.
- La entidad valora el activo tributario diferido en combinación con otros activos tributarios diferidos. Cuando la ley tributaria restringe la utilización de las pérdidas tributarias, la entidad valoraría el activo tributario diferido en combinación con otros activos tributarios diferidos del mismo tipo.

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 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Modificaciones a la NIC 7, Información a revelar

Emitida en enero de 2016. Las entidades tienen que proporcionar revelaciones que les permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiación.

Las modificaciones requieren que las entidades den a conocer los cambios en sus pasivos que surgen de las actividades de financiación, incluidos los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios no monetarios (como las ganancias o pérdidas en divisas). Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores. La Compañía no mantiene actividades de financiación, por lo que no proporciona información adicional referente a la presente modificación.

Mejoras Anuales Ciclo 2014-2016 Modificaciones a la NIIF 12

Revelación de participaciones en otras entidades: Aclara el alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12. Las modificaciones expresan que los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12, distintos a los de los párrafos B10 a B16, se aplican a la participación de una entidad en una subsidiaria, una empresa conjunta o una asociada (o una parte de su interés en una empresa conjunta o una asociada, o se incluye en un grupo de disposición) que se clasifica como mantenido para la venta.

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía no pose inversiones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos, por lo que estas modificaciones no afectan a sus estados financieros.

2.11 Estándares, modificaciones e interpretaciones aún no efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, han sido publicadas las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16, que a aun no se encuentran vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas en forma anticipada por la Compañía:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Naturaleza del cambio

La NIIF 9 reúne los tres aspectos del proyecto de contabilización de instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas.

Impacto

(a) Clasificación y medición: Con NIIF 9, los activos financieros son clasificados por referencia al modelo de negocios dentro del cual son tenidos y por las características de sus flujos de efectivo contractuales. La Compañía no espera un impacto significativo en su balance o patrimonio al aplicar estos requerimientos de clasificación y medición y espera continuar midiendo a valor razonable todos los activos financieros que actualmente se mantienen a valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar comerciales se mantienen para cobrar los flujos de efectivo contractuales y se espera que generen flujos de efectivo que representen únicamente pagos de capital e intereses. La Empresa concluyó que cumplen con los criterios para la medición del costo amortizado según la NIIF 9, por lo tanto, no es necesaria la reclasificación para estos instrumentos.

(b) Deterioro La NIIF 9 requiere que la Compañía registre las pérdidas crediticias esperadas, en lugar de solamente pérdidas crediticias incurridas según NIC 39, en todos sus títulos de deuda, préstamos y cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar de arrendamientos, de manera que ya no es necesario que un evento de crédito haya ocurrido antes de que la pérdida de crédito deba ser reconocida. La Compañía aplicará el enfoque simplificado y registrará las pérdidas esperadas para toda la vida del instrumento en todas las cuentas por cobrar comerciales.

La Compañía ha determinado que no tendrá un impacto significativo.

El nuevo modelo de deterioro requiere el reconocimiento de provisiones por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (ECL) e. Se aplica a los activos financieros clasificados a costo amortizado, instrumentos de deuda medidos en FVOCI, activos contractuales según la NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes, cuentas por cobrar de arrendamiento, compromisos de préstamos y ciertos contratos de garantía financiera.

El nuevo estándar también introduce requisitos de divulgación ampliados y cambios en la presentación. Se espera que estos cambios cambien la naturaleza y el alcance de las divulgaciones de la Compañía sobre sus instrumentos financieros, particularmente en el año de la adopción del nuevo estándar.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Fecha de adopción

Debe aplicarse a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. La Compañía aplicará el cambio retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma. La Compañía planea adoptar la nueva norma en la fecha de vigencia requerida y no siendo obligatorio, no presentará información comparativa.

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 un modelo integral único en la contabilidad de los ingresos ordinarios que surjan de los contratos con los 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.

Naturaleza del cambio

El nuevo estándar se basa en el principio de que los ingresos se reconocen cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente. El estándar permite un enfoque retrospectivo completo o retrospectivo modificado para la adopción.

El principio central de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias para describir la transferencia de los bienes o servicios prometidos a los clientes, a cambio de un valor que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho en el intercambio por estos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas: - Etapa 1: Identificar el contrato con el cliente. - Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. - Etapa 3: Determinar el precio de la transacción. - Etapa 4: Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato. - Etapa 5: Reconocer los ingresos ordinarios cuando (o a medida que) que la entidad satisface una obligación de desempeño.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

De acuerdo con la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando una obligación de desempeño es satisfecha. La norma incluye además orientación sobre temas específicos relacionados con el reconocimiento de ingresos y requiere un mayor nivel de revelaciones.

La Administración considera que no existirá impactos significativos en los sistemas de información, procesos y controles internos, en la adopción a los nuevos requerimientos de la norma.

Fecha de adopción

La norma es efectiva para los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La Compañía tiene la intención de adoptar la norma utilizando el enfoque retrospectivo modificado, lo que significa que el impacto acumulativo de la adopción se reconocerá en los resultados acumulados al 1 de enero de 2018 y que la información financiera comparativa no será replanteada.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Arreglo contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos e incentivos y SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que implican la forma legal de un arrendamiento.

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.

Naturaleza de los cambios

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y tiene como objetivo que casi todos los arrendamientos se reconozcan en el balance, ya que se elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros según la NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: a) los arrendamientos de activos de bajo valor (computadoras personales) y, b) los arrendamientos a corto plazo (12 meses o menos).

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

Bajo el nuevo estándar, en la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por hacer pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo por arrendamiento) y un activo que representa el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por derecho de uso). Se les exigirá a los arrendatarios que reconozcan por separado el gasto por intereses en el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo por derecho de uso. A los arrendatarios también se les exigirá que vuelvan a calcular la responsabilidad del arrendamiento ante la ocurrencia de ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo por arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador conforme a la NIIF 16 no varía sustancialmente de la contabilidad de hoy según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en esa NIC y distinguirán entre dos tipos de arrendamientos: arrendamientos operativos y financieros.

Fecha de adopción

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019. En 2018, la Compañía continuará evaluando el efecto potencial de la NIIF 16 en sus estados financieros.

Las siguientes normas, enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes también han sido publicados, pero aún no están vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017, sea que no son de aplicabilidad por parte de la Compañía y/o su efecto sobre los estados financieros de la Compañía, de existir, no se considera significativo:

NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas

La NIIF 14 permite que una entidad que es un adoptante de NIIF por primera vez, continúe contabilizando con algunos cambios limitados, los saldos de las cuentas regulatorias diferidas de acuerdo con sus PCGA anteriores, tanto en la adopción inicial de las NIIF como en los estados financieros subsiguientes. Las entidades que sean elegibles para aplicar la NIIF 14 no están requeridas a hacerlo, de manera que pueden escoger aplicar solo los requerimientos de la NIIF 1 ‘Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera’ cuando aplique por primera vez las NIIF. Sin embargo, la entidad que elija aplicar la NIIF 14 en sus primeros estados financieros NIIF tiene que continuar aplicándola en los estados financieros subsiguientes.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
(Continuación)

La NIIF 14 no puede ser aplicada por las entidades que hayan adoptado las NIIF, por lo que esta norma no es de aplicación por parte de la Compañía

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de este tipo. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 Contratos de seguro con vigencia desde el 1 enero 2021.

Esta norma no es de aplicación para la Compañía

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.

La Compañía considera que la norma no le aplica.

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.

Esta norma no es de aplicación para la Compañía

Modificaciones a la NIC 40. Transferencias de propiedad de inversión

Enmiendas vigentes para ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 para establecer que la entidad tiene que transferir una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, haya evidencia de un cambio en el uso. Un cambio en el uso ocurre si la propiedad satisface, o deja de satisfacer, la definición de propiedad de inversión. El cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí mismo no constituye evidencia de un cambio en el uso.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

Esta norma no es de aplicación para la Compañía

Modificaciones a la NIC 28. Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

Enmiendan los requerimientos existentes para aclarar que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a los intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos que hacen parte de la inversión neta de la entidad en esas entidades donde se invierte. Estas modificaciones tendrán efecto desde el 1 de enero de 2019.

La Compañía no prevé impactos significativos.

Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 29. Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Pretende aclarar el tratamiento de la venta o contribución de activos de un inversionista a su asociada o negocio conjunto, tal y como sigue: a) requiere el reconocimiento pleno, en los estados financieros del inversionista, de las ganancias y pérdidas que surjan en la venta o contribución de activos que constituyan un negocio (tal y como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios); y, b) requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas cuando los activos no constituyen un negocio, como cuando la ganancia o pérdida es reconocida solo en la extensión de los intereses de los inversionistas no-relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Esos requerimientos aplican independiente de la forma legal de la transacción, por ejemplo, si la venta o contribución de los activos ocurre mediante que el inversionista transfiera activos en una subsidiaria que tiene los activos (resultando en pérdida de control de la subsidiaria), o por la venta directa de los activos mismos.

Fecha efectiva aplazada indefinidamente hasta que haya sido concluido el proyecto de investigación sobre el método del patrimonio. La aplicación temprana de las enmiendas continúa siendo permitida.

Interpretación 22 de CINIIF 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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

SECCIÓN 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
 (Continuación)

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.

Interpretación 23 de CINIIF Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos

La Interpretación estará vigente desde el 1 de enero de 2019, aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no usados y tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto a los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera: a) si los tratamientos tributarios deben ser considerados colectivamente; b) los supuestos de los exámenes que realizan las autoridades tributarias; c) la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no-usados y tarifas tributarias; d) el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

SECCIÓN 3 - INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 el efectivo y equivalente de efectivo consiste en saldos mantenidos en una cuenta corriente del Banco de la Producción S.A. Produbanco por US\$ 6.370 (US\$ 15.357 en el 2016).

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo mantenido como Activos Financieros comprende una Nota de Crédito del Municipio de Quito por US\$ 562 (US\$ 562 en el 2015), una póliza de acumulación con plazo de 32 días por US\$ 90.469 y una tasa de interés anual de 2.5%.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (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	
		2017	2016
Hoteltoursa S.A. (1)	Actividades de Alojamiento	40%	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.

	2017	2016
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	553.570	765.609
Adquisición de Acciones	-	-
Aporte para Futuras Capitalizaciones	-	70.000
Ajuste Valoración Inversiones	(91.534)	(282.039)
Saldo al 31 de diciembre	462.036	553.570

3.4. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	2017	2016
	US\$	US\$
Retenciones Fuente	12	12

3.5. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

Para el año 2017 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 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2015 al 2017

Cambios en el Régimen legal tributario

El 9 de enero de 2017 se expidió el Decreto Ejecutivo No. 1287, que contiene el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos que dispone efectuar reformas a varios reglamentos relacionados a materias tributarias. Entre las principales reformas tributarias tenemos: definiciones para el cálculo de la deducción de empleados nuevos, se agrega una deducción adicional del 100% por el pago de seguros de medicina cumpliendo ciertas condiciones, regulaciones a los servicios de transporte, etc. En septiembre de 2017, se emite la Ley Orgánica para la Aplicación de la consulta popular efectuada el 19 de febrero de 2017, y en su Quinta Disposición Transitoria Reforma la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, donde se norma específicamente la definición de paraísos fiscales. En octubre de 2017, se expide el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, donde se aclaran los límites de deducciones tributarias.

En noviembre de 2017, se expidió la Resolución de la SENA para establecer la tasa de servicio de control aduanero, cuya entrada en vigencia de la resolución fue a partir del 13 de noviembre de 2017, excepto para los regímenes aduaneros de excepción de "Tráfico Postal" y "Mensajería Acelerada" y los regímenes de Tránsito Aduanero y Transbordo, cuya entrada en vigencia será el 1 de enero de 2018.

El 7 de diciembre de 2017, mediante Decreto Ejecutivo 210, se determinan rebajas al anticipo de impuesto a la renta del ejercicio 2017 y mediante decreto 218 publicado en diciembre de 2017 se introducen reformas a la normativa del Código Orgánico de la producción, por el cual se establece que: Microempresas son ahora, entidades que tengan hasta US\$ 300.000 de ingresos, Pequeñas empresas con ingresos de hasta US\$ 1'000.000 y Medianas empresas hasta US\$ 5'000.000 de ingresos.

El 29 de diciembre de 2017 se expide la Ley Orgánica Reactivación Económica, Fortalecimiento Dolarización & Modernización Gestión Financiera, y entra en vigencia en enero de 2018, la cual entre las principales reformas tributarias incluye: la elevación de la tasa anual de impuesto a la renta corporativo del 22 al 25%, y cuando se trate de distribución a socios con domicilio en paraísos fiscales la tarifa es de 28%; la reducción de 10 puntos en la tasa por reinversión de utilidades solo se aplicara en sociedades exportadoras, turismo receptivo y en empresas que produzcan bienes con un componente nacional de más del 50%, conforme el reglamento lo determine; eliminación del impuesto a las tierras rurales, ya no son deducibles las provisiones para jubilación y desahucio. Los pagos serán deducibles siempre y cuando no provengan de provisiones ya constituidas, independientemente de ser deducibles o no; quienes adquieran a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos los artesanos) que se encuentren dentro del rango

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

de microempresas, podrán aplicar una deducción de hasta el 10% adicional de tales bienes y servicios; se elimina la devolución de puntos de IVA por pagos con tarjetas de crédito y débito.

	2017	2016
	US\$	US\$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año	-	7.627
Total gasto impuesto a la renta	-	7.627

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 2017 y 2016 de la siguiente forma:

	2017	2016
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	(114.799)	(318.487)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	92.231	292.923
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	(22.568)	(25.564)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 22%	-	-
Anticipo Mínimo determinado	-	7.627
Gasto impuesto causado del año	-	7.627
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	0%	(30)%

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 2015	-	-
Más		
Anticipo Impuesto Renta pagado	7.627	-
Retenciones en la fuente	59	-
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	59	-
Más		
Retenciones en la fuente	76	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	135	-

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

Impuesto a la renta diferido

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

3.6. PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2017 y 2016 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 2017 y 2016 comprenden 52.000 acciones distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas	Acciones 2015 USD	Acciones 2014 USD
Impac S.A.	26.000	26.000
Ec. Abelardo Pachano	26.000	26.000
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.

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.6. PATRIMONIO
 (Continuación)

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.

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 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	
Menos: Pérdida del ejercicio 2017		(114.799)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017		507.561
Pérdidas acumuladas	(891.591)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31.787)	
Otras reservas	1.430.939	

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.6. PATRIMONIO
 (Continuación)

Durante el año 2017 y 2016 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral".

Dividendos

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

3.7. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación el detalle:

	2017	2016
	USD	USD
Servicios de Terceros	21.302	19.469
Impuestos y contribuciones	4.124	9.461
Otros	1.030	1.294
	26.456	30.224

3.8. OTROS EGRESOS

Los movimientos de Otros Egresos es el siguiente:

	2017	2016
	US\$	US\$
Valor patrimonial proporcional inversiones	91.534	282.039
Pérdida en fideicomiso	-	10.072
Otros	-	36
	91.534	292.147

3.9. PÉRDIDAS OPERATIVAS

La compañía en el año 2017 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.

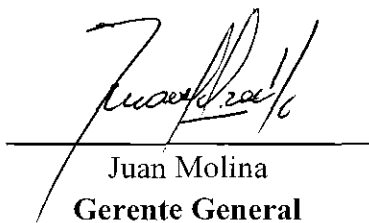
INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.9. PÉRDIDAS OPERATIVAS
(Continuación)

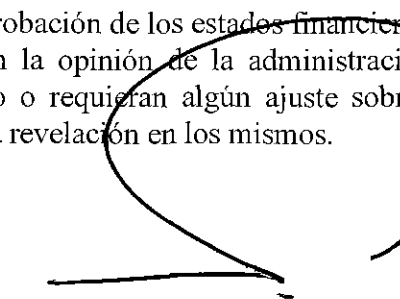
La Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras basadas en la inversión en Hoteltoursa S.A., logrará utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan absorber los costos directos.

3.10. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 24 de abril de 2018, 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