

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

SECCIÓN 1. INFORMACION GENERAL

1.1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

INMOBILIARIA Y COMERCIO RAGONSA SA fue constituida el 14 de marzo del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio del mismo año. Su objeto es la compra - venta, intermediación, construcción, arriendo, corretaje, desarrollo y cualquier otro tipo de gestión relacionada con actividades y proyectos inmobiliarios, incluyendo viviendas, oficinas, centros comerciales, clubes deportivos y sociales, terrenos y cualquier tipo de bienes inmuebles. Además puede desarrollar cualquier tipo de actividad mercantil y comercial, importaciones, exportaciones, prestación de servicios y todo tipo de actividad permitidas por las leyes ecuatorianas.

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

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

Entorno Económico

El crecimiento de la economía se desaceleró desde el tercer trimestre del año 2012, proyectándose hacia un desaceleración en el 2013 que lo ubicará en el 4% del PIB frente al 8% con que terminó el 2011. En el año 2012, el PIB se estima llegó a un incremento del 4.5%. La inflación anual del año 2012 fue del 4,16%.

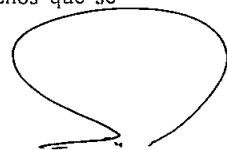
A nivel del sector externo, la política del Gobierno de frenar importaciones no ha evidenciado el resultado que hubiera esperado, ya que no hay un incremento en las exportaciones; de ahí que en el 2012 el Déficit Comercial real fue US\$3,000 millones, cuando en el 2011 el mismo rubro fue de US\$2,500 millones; es decir, cada año en dólares reales desmejora la balanza. En el 2012 la tasa de crecimiento anual de la liquidez total fue de 16%, la de los depósitos de 15% y la de crédito de 12%, con una tasa de morosidad del conjunto del sistema financiero privado de apenas 3%.

La construcción es un área que ha venido experimentando un gran progreso desde el año 2007 al 2012. El segundo trimestre del 2012 esta área registró un repunte del 3,4% y aportó de forma importante en el crecimiento del PIB. La inversión en bienes raíces se ha concentrado mayormente en la adquisición de bienes inmuebles terminados, así como, en la inversión de terrenos, edificios y casas en construcción, debido a la participación de las instituciones financieras, principalmente el Banco de IESS (BIESS).

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 disponibles en español al 31 de diciembre de 2013, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

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 2013 y la información comparativa del año 2012.

Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 5 de marzo de 2014.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES Y EN LA PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

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 2013. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera de apertura.

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

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2.11.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

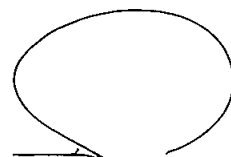
La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

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.

2.2. PRESENTACION 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 caja y fondos bancarios, que están sujetos 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.

Medición posterior de instrumentos financieros

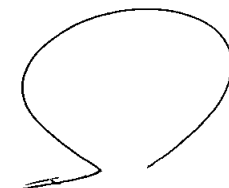
Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados
Activos mantenidos al vencimiento
Préstamos por cobrar y pagar
Activos disponibles para negociar

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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



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

Pasivos financieros con accionistas y relacionadas

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

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

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

Desreconocimiento

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.

2.6. 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.

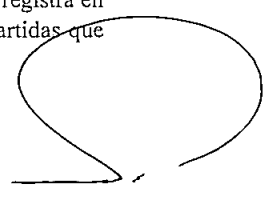
2.7. IMPUESTOS

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.



Las normas tributarias vigentes establecían una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables hasta el año 2010. Como se menciona en la nota 3.8, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se redujo al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
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.

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.

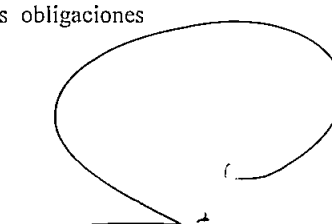
Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación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

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 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.

2.9. ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

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.

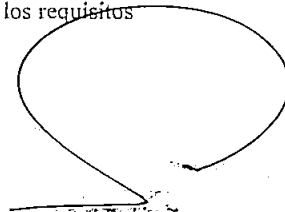
La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados.

2.10. ESTANDARES VIGENTES PARA EL AÑO 2013

El IASB, ha puesto en vigencia desde el 1 de enero de 2013, los estándares NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12 y NIIF 13, así como las revisiones a las NIC 27 y NIC 28, en forma retrospectiva. Adicionalmente al impacto en las revelaciones a los presentes estados financieros, en general, no existen impactos significativos en los estados financieros.

NIIF 10 , " Estados financieros consolidados "

El objetivo de la NIIF 10 es establecer principios para la presentación y preparación de los estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más otra entidad (entidad que controla una o varias entidades) para presentar estados financieros consolidados. Se define el principio de control, y establece los controles como base para consolidación. Establece la forma de aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla una participada y por lo tanto debe consolidarse la sociedad participada. También establece los requisitos contables para la preparación de estados financieros consolidados.



NIIF 11 , " Acuerdos conjuntos "

NIIF 11 da un reflejo más real de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo en lugar de su forma jurídica. Hay dos tipos de acuerdos conjuntos: las operaciones conjuntas y los negocios conjuntos. Surgen operaciones conjuntas en las que un operador conjunto tiene derecho a la activos y obligaciones relativos al acuerdo y por lo tanto, representa su participación en activos , pasivos, ingresos y gastos. Surgen negocios conjuntos cuando el operador conjunto tiene derecho en los activos netos del acuerdo y, por tanto, la entidad contabiliza su participación bajo el método patrimonial. La consolidación proporcional de empresas conjuntas ya no está permitida. Siendo que la Compañía no participa en acuerdos conjuntos no existe impacto.

NIIF 12 " Revelación sobre participaciones en otras entidades"

NIIF 12 incluye los requisitos de información de todas las formas de participación en otras entidades , incluidos los acuerdos conjuntos , inversiones en entidades asociadas, vehículos especiales de inversión y otros vehículos fuera de balance.

NIIF 13 " Medición del valor razonable "

NIIF 13 tiene como objetivo mejorar la consistencia y reducir la complejidad al proporcionar una definición precisa del valor razonable y una sola fuente de medición del valor razonable y los requisitos de divulgación para su uso a través de las NIIF. Los requisitos, que están alineados en gran medida entre las NIIF y los PCGA de EE.UU, no extienden el uso de la contabilidad del valor razonable, pero proporcionan orientación sobre la forma en que se debe aplicar en los que ya se requiere su uso o se permite por otras normas dentro de las NIIF o de los PCGA de EE.UU. El impacto de esta norma incluye las revelaciones de los instrumentos financieros.

NIC 27 (revisada en 2011) , " Estados financieros separados "

La NIC 27 (revisada en 2011) incluye las disposiciones relativas a los estados financieros individuales, que quedan después de que las disposiciones relativas al control de la NIC 27 original se han incluido en la nueva NIIF 10.

NIC 28 (revisada en 2011) , " Asociadas y Negocios conjuntos "

La NIC 28 (revisada en 2011) incluye los requisitos para los negocios conjuntos, así como para las asociadas, para que sea usado el método patrimonial, considerando la emisión de la NIIF 11.

CINIIF 20 , " los costos de desbroce en la producción fase de una mina a cielo abierto "

Esta interpretación establece la contabilización de los costos por la eliminación de desechos en la fase de producción de una mina. La interpretación puede requerir a las entidades mineras que emiten informes bajo NIIF que den de baja los activos existentes surgidos del costo de este desbroce, en los resultados del ejercicio en el caso en que los activos no se puedan atribuir a un componente identificable de un yacimiento. Esta norma no tiene impacto en la Compañía

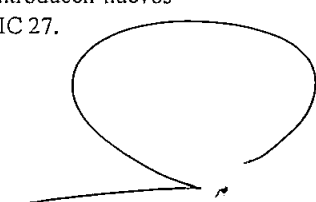
2.11. ESTANDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AUN NO EFECTIVAS

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 2013, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Entidades de Inversión (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Emitida en octubre de 2012. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.



Enmiendas a la NIC 32

Emitida en diciembre de 2011. Se requiere aplicación a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

Las enmiendas aclaran (a) el significado de 'actualmente tiene el derecho legal de compensación', y (b) que algunos sistemas de liquidación bruta se consideran equivalentes a la liquidación neta si eliminan o dan lugar a crédito insignificante y el riesgo de liquidez y cuentas por cobrar y por pagar en proceso de un proceso de liquidación única o ciclo.

CINIIF 21 Gravámenes. Es una interpretación de la NIC 37 Provisiones.

Emitida en mayo 2013. Se requiere aplicación a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

CINIIF 21 Gravámenes fue emitido en mayo de 2013. CINIIF 21 es una interpretación de la NIC 37 Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes en la contabilidad de los gravámenes impuestos por los gobiernos. La NIC 37 establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo, uno de los cuales es el requisito para que la entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, (conocido como un 'hecho generador de obligaciones'). CINIIF 21 aclara que el hecho generador que da origen a una obligación de pagar un impuesto es la actividad descrita en la legislación pertinente que desencadena el pago de la tasa. CINIIF 21 incluye una guía que ilustra la forma en que se debe aplicar.

Revelaciones importe recuperable de los activos no financieros (Modificaciones a la NIC 36)

Emitido en mayo de 2013. Se requiere aplicación a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

Las modificaciones requieren la divulgación de información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. También requieren la divulgación de información adicional acerca de que la medición del valor razonable. Además, si el importe recuperable de los activos deteriorados en base al valor razonable menos los costos de disposición se midió utilizando la técnica del valor presente, las enmiendas también requieren la divulgación de las tasas de descuento que se han utilizado en las mediciones actuales y anteriores.

Renovación de derivados y la continuación de la contabilidad de cobertura (Modificaciones a la NIC 39)

Se publicó en junio de 2013. Se aplicará de forma retroactiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2014.

Se introduce una excepción de alcance restringido a la exigencia de la interrupción de la contabilidad de coberturas de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. En concreto, las enmiendas proporcionar alivio de suspender la contabilidad de coberturas cuando novación de un derivado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios.

Modificaciones a la NIC 19 Beneficios de empleados

Modificación de 21 de noviembre de 2013, vigente para períodos posteriores a 1 de julio de 2014.

Simplifica la contabilidad de contribuciones por beneficios definidos que son independientes del número de años de servicio del empleado.

Ciclo de mejoras anuales de 2010-2012 (Cambios menores a NIIF 2, NIIF 3, NIIF 8, NIIF 13, NIC 16 y NIC 24)

Emitidas el 12 de diciembre de 2013 y están vigentes para ejercicios posteriores a 1 de julio de 2014

El proceso de mejoras incluye revisiones menores, clarificaciones o correcciones a los estándares, compilando una serie de modificaciones en un solo borrador de exposición, en vez de la emisión de un borrador de reforma a estándar con un solo borrador de exposición. La emisión de estándares nuevos no está incluida en el proceso de mejoras anuales.

En NIIF 2 en pagos por acciones se clarifican los términos de condiciones de maduración, se define "condición de desempeño" y "condición de servicio". En la NIIF 3 de combinaciones de negocios se clarifican la contabilidad de la consideración contingente en la combinación de negocios; en la NIIF 8 de segmentos de operación se añade requerimientos sobre la revelación de la agregación de segmentos operaciones y la clarificación de la reconciliación del total de los segmentos reportables; en NIIF 13 Valor Razonable se clarifica la guía de medición de cuentas por cobrar y pagar a corto plazo; en NIC 16 y NIC 38 se clarifican los requerimientos del modelo de revaluación en relación con el restablecimiento de la depreciación acumulada, y finalmente en NIC 24 de Revelaciones sobre partes relacionadas se clarifican los conceptos de identificación y revelación cuando el personal gerencial clave es provisto por una entidad administradora.

Ciclo de mejoras anuales de 2011-2013 (Cambios menores a NIIF 1, NIIF 3, NIIF 13, NIC 40)

Emitidas el 12 de diciembre de 2013 y están vigentes para ejercicios posteriores a 1 de julio de 2014.

La reforma a la NIIF 1 - Aplicación de NIIF por vez primera, clarifica cuales versiones de NIIF pueden ser usadas e la adopción inicial; NIIF 3 Combinaciones de Negocios, clarifica como NIIF 3 excluye de su alcance la contabilidad de la formación de un acuerdo conjunto en los estados financieros, del acuerdo conjunto como tal; NIIF 13 - Valor razonable clarifica que la excepción del portafolio aplica a todos los contratos dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9 (Instrumentos Financieros), a menos que ellos cumplan con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros como se definen en NIC 32; NIC 40 - Propiedades de Inversión clarifica la interrelación de NIIF 3 y NIC 40 cuando se clasifican propiedades como propiedades de inversión o propiedades ocupadas por el dueño.

NIIF 9 (Fecha pendiente de establecer)

El IASB tiene como objetivo sustituir la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración en su totalidad. NIIF 9 se publica en fases. Hasta la fecha, los capítulos que tratan con el reconocimiento, clasificación, medición y cancelación de los activos y pasivos financieros han sido emitidos. Los capítulos siguientes que se ocupan de deterioro y la metodología de contabilidad de coberturas todavía se están desarrollando. IFRS 9 esta disponible para su aplicación, sin embargo, la fecha efectiva obligatoria que fue establecida para enero 1 de 2015 ha sido removida por el IASB con el argumento de que las entidades no tendrán suficiente tiempo para aplicar el nuevo estándar porque la fase de deterioro no ha sido completada. La administración no ha evaluado el impacto de este cambio en los estados financieros de la Compañía.

SECCIÓN 3. INFORMACION SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 a 2012 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja y saldos en los bancos.

	2013	2012
	USD	USD
Efectivos en caja-bancos:		
Efectivo en Bancos	28,835	132,241
Total Efectivo y equivalentes	28,835	132,241

3.2. CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	nota	2013	2012
		USD	USD
Activos financieros			
Préstamos y cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar relacionadas	3.10		12,556
Otras cuentas por cobrar	3.3	562	562
Efectivo	3.1	28,835	132,241
Total activos financieros		29,397	145,359
Pasivos financieros			
Acreeedores comerciales	3.6		29,521
Total pasivos financieros			29,521

3.3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar y su clasificación como instrumentos financiero se muestra a continuación:

	2013	2012
	USD	USD
Nota de Crédito Municipio de Quito	562	562
Total	562	562

3.4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de otros activos no financieros se muestra a continuación:

	2013	2012
	USD	USD
Anticipos Proveedores		3,797
Total		3,797

3.5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA (ENTIDAD DE PROPÓSITO ESPECIAL)

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

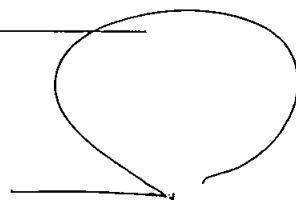
Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal
Fideicomiso Prospera (1)	Inmobiliaria

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

	2013	2012
	USD	USD
Aportes entregado al Fideicomiso		
Terreno (1)	1,507,172	1,507,172
Costos del Proyecto (2)	602,131	602,131
Menos Anticipos Clientes transferidos al Fideicomiso	(968,729)	
Saldo al 31 de diciembre	1,140,574	2,109,304

(1) El terreno corresponde a un inmueble del predio Vilcabamba con matrícula número TUM -00001454, situado en la parroquia de Tumbaco, cantón Quito, provincia Pichincha, tiene una superficie aproximada de 29.030 metros cuadrados.

(2) Corresponden a los costos incurridos para el desarrollo del proyecto, dentro de los cuales se puede especificar: estudios técnicos, guardianía, transporte, servicios básicos, impuestos prediales, entre otros.



3.6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los proveedores nacionales corresponden a Cuentas por Pagar por compra de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto. A continuación el detalle.

	2013	2012
	USD	USD
Sosa Vallejo Ingenieros		29,492
Otros Proveedores		29
Total cuentas por pagar		29,521

3.7. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Corresponde a impuestos por pagar, a continuación el detalle:

	2013	2012
	USD	USD
Impuestos por Pagar	3,622	475
Total	3,622	475

3.8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

La compañía aplica la tarifa del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

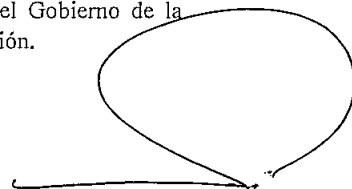
Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2011 al 2013.

Cambios en el Régimen Legal Tributario

Con fecha 14 de enero del 2013, el Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo No. 1414 mediante el cual promulga el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

El 24 de enero de 2013 se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 878, una reforma a la Resolución que regula la presentación de información sobre precios de transferencia con partes relacionadas. El Servicio de Rentas Internas estableció los montos anuales para la presentación del Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones efectuadas con partes relacionadas del exterior y locales siendo: US\$ 3 millones para el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y US\$ 6 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

El 4 de febrero de 2013, se publicó el Suplemento del Registro Oficial 885, el Convenio de Doble Tributación entre Uruguay y Ecuador y Suplemento del Registro Oficial 86 del 23 de septiembre de 2013 se publicó la aprobación del "Convenio entre la República del Ecuador y la República de Corea para evitar la doble tributación" y el 6 de Septiembre de 2013 se publicó el Suplemento del Registro Oficial 75 en el que se encuentra el Caso, emitido por la Corte Constitucional del Ecuador, a través del cual dispone la publicación del texto del instrumento internacional Acuerdo entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno de la República de Singapur para evitar la doble tributación y para la prevención de la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y su Protocolo. El 19 de diciembre se publicó el Tercer Suplemento del Registro Oficial 147 en el que se encuentra la Resolución, emitida por la Asamblea Nacional, a través del cual aprueba el Acuerdo entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno de la República Popular China para evitar la doble imposición.



El día 16 de diciembre de 2013, se publicó el Segundo Suplemento del Registro Oficial 145, con el Decreto 171 emitido por la Presidencia de la Republica, a través del cual se expidió el Reglamento a la Ley de Discapacidades, en el que entre otras reformas, se dispone los porcentajes para aplicación de beneficios tributarios de exoneración del Impuesto Renta y devolución IVA de acuerdo al grado de discapacidad y más reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Una reforma importante corresponde a la relacionada con la norma de deducción para impuesto a la renta sobre los pagos a personal discapacitado, pues se ratifica lo previsto en la Ley, en el sentido que la rebaja por pago a personal con discapacidad solo procede en la parte que exceda a las contrataciones obligatorias por Ley.

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 se presenta a continuación:

	2013	2012
	USD	USD
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta corriente	15,196	11,402
Impuesto a la renta diferido		
Total gasto (ingreso) impuesto a la renta	15,196	11,402

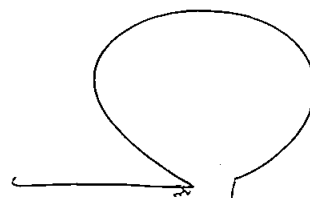
Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de la siguiente forma:

	2013	2012
	USD	USD
Resultado del Ejercicio	(78,189)	(28,631)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	4,048	5,066
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	(74,141)	(23,565)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa		
Con la tasa del 22% (23% en 2012)		
Anticipo Mínimo determinado	15,196	11,402
Gasto impuesto causado del año	15,196	11,402
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	-20%	-48%

Impuesto a la renta diferido

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



3.9. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a valores recibidos de clientes para el desarrollo del proyecto inmobiliario. A continuación el detalle:

	2013	2012
	USD	USD
Portilla Gabriel	87,709	87,709
Troya Patricia	87,590	87,590
Cárdenas Javier	328,226	328,226
Gallegos María Fernanda	130,000	130,000
De la Torre Héctor	70,000	70,000
Khon Xavier	79,039	79,039
Haro Jenny	142,833	142,833
Varona José	160,000	160,000
Fideicomiso Prospera (1)	(116,667)	(116,667)
Menos Transferencia al Fideicomiso	(968,729)	
Total		968,729

(1) Corresponde a devolución de valores recibidos al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

3.10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2013	2012
	USD	USD
Cuentas por cobrar y pagar relacionadas		
Cuentas por Cobrar Fideicomiso Prospera		12,556
Total cuentas por pagar y cobrar relacionadas		12,556

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

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

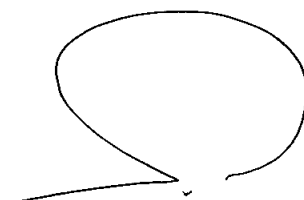
No han existido transacciones referentes a honorarios y remuneraciones con Gerencia General o Directivos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

3.11. PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2013 y 2012 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 2013 y 2012 comprenden 52.000 acciones distribuidas de la siguiente manera:



Accionistas	Acciones	Acciones
	2013	2012
	USD	USD
Impac SA	20,800	20,800
Multivest SA	2,600	2,600
Silvia Resu SA	5,200	5,200
Agrícola Mitytrade CA	2,600	2,600
Sr. Narciso Attia	20,800	20,800
Total	52,000	52,000

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) 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.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

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

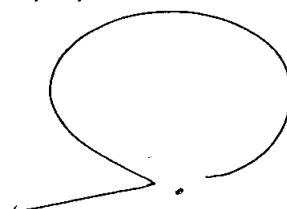
La Legislación ecuatoriana obliga a que de la utilidad disponible, luego de la apropiación de las reservas legales y facultativas se reparta como dividendos por lo menos el 50% de la utilidad, salvo acuerdo unánime de los accionistas.

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

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 2012	1,207,734
Pérdidas acumuladas	(191,418)
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31,787)
Otras reservas	1,430,939
Menos: Pérdida del ejercicio 2013	(89,772)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013	1,117,962
Pérdidas acumuladas	(281,190)
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	(31,787)
Otras reservas	1,430,939



Durante el año 2013 y 2012 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral".

Dividendos

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

3.12. GASTOS DE ADMINISTRACION

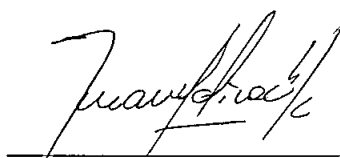
	2013	2012
	USD	USD
Servicios de Terceros	12,945	18,552
Impuestos y contribuciones	41,004	4,909
Otros	12,301	5,169
Total Gastos de Administración	66,251	28,631

3.13. GASTOS FINANCIEROS

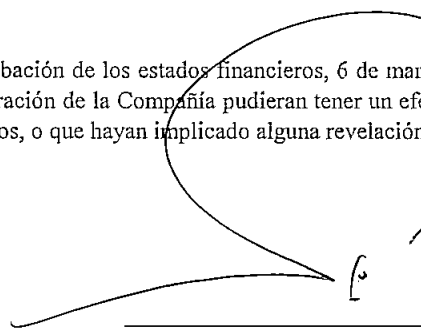
	2013	2012
	USD	USD
Intereses pagados Terceros	11,939	
Total Gastos Financieros	11,939	

3.14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 6 de marzo de 2014, 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



Hernán Sánchez
Contador

