

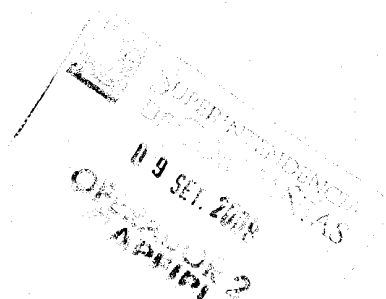
José E. Salvador S.
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Hungria N31 133 y Ma. De Jesús
Telefax Nos. 2528 210 - 2528 211
E.Mail: josesalvadors@hotmail.com
Quito - Ecuador

93177
Auditor

Quito, Septiembre 1, 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Presente:



De mis consideraciones:

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y tan pronto como he terminado mi trabajo de auditoria, cúpleme remitir adjunta copia auténtica del Informe de Auditor Independiente sobre el examen de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2008 de:

RAGONSA
(R.U.C. # 1791839404001
EXPEDIENTE # 93177

Confiando en que recibirán este documento en el debido orden, me place quedar de Ustedes:

Muy Atentamente,

José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado
Lic. Prof. N°.1411 - FNCE
Reg. de Auditor Externo N° SC-RNAE - 294
R.U.C.: 0901220137001

Adjunto: lo indicado

RAGONSA S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

José E. Salvador S.

Contador Público Autorizado

SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de:

RAGONSA S.A.

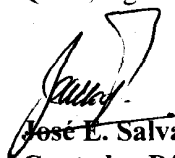
1. He practicado la auditoria del Balance General adjunto de **RAGONSA S.A.** al 31 de diciembre el 2008 y de 2007 y de los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, y de Flujo de Fondos en Efectivo, por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos Estados Financieros es de la responsabilidad de la Administración de **RAGONSA S.A.**, siendo mi responsabilidad la de expresar una opinión sobre los mismos, con base de los procedimientos de auditoria que he practicado.

2. Mi trabajo fue efectuado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria (N.E.A.) Las cuales requieren que la auditoria sea planificada y realizada con el objeto de obtener certeza razonable de que los Estados Financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoria comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y la información revelada en los Estados Financieros; así mismo, Incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la Administración de la Empresa y de las estimaciones de importancia aplicadas para la presentación general de los mismos. Considero que la auditoria que he practicado provee de una base razonable para fundamentar mi opinión.

3. En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, que se acompañan, presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia la situación financiera de **RAGONSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2008 y de 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y el flujo de fondos en efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con regulaciones vigentes.

4. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2008 de **RAGONSA S.A.**, requerida por disposiciones legales vigentes, se presentará por separado.

Quito, Agosto 20 de 2009

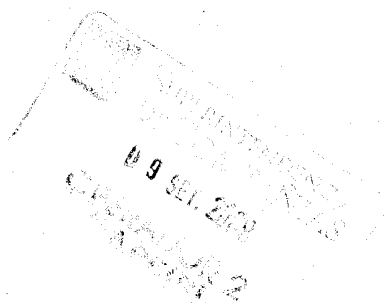


José E. Salvador S

Contador Público Autorizado

Lic. Prof. No. 1411 - FNCE

Reg. de Auditor Externo No. SC-RNAE - 294



RAGONSA S.A.

BALANCE GENERAL
Expresado en Usa dólares

	Notas	Ejercicios terminados en			Notas	Ejercicios terminados en	
		Dic 31 08	Dic 31 07			Dic 31 08	Dic 31 07
ACTIVOS				PASIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos		31.692,19	10.038,97	Cuentas por pagar		6.505,91	6.505,91
				Obligaciones tributarias		70,56	158,62
						6.576,47	6.664,53
ACTIVOS NO CORRIENTES				CONTINGENCIAS			
Fideicomiso Bendel Equities				CAPITAL Y RESERVAS			
Derechos de constituyente		1.941.642,24	1.536.990,84	Capital Social		52.000,00	52.000,00
Proyectos en desarrollo				Aportes para capitaliz. Futura		580.752,50	512.252,50
Anticipos a profesionales			72.899,66	Reservas del capital			
Estudios y diseños			158.011,46	Revalorización de activos		1.363.264,17	1.444.610,36
Tasas y servicios			42.060,38	Resultados acumulados			
Costos de construcción			168.633,57	Pérdidas de ejercicios anteriores		(26.892,51)	(17.438,11)
			441.605,07	Pérdida del ejercicio corriente		(2.366,20)	(9.454,40)
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		1.941.642,24	1.978.595,91	TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS		(29.258,71)	(26.892,51)
TOTAL DE ACTIVOS		1.973.334,43	1.988.634,88	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		1.966.757,96	1.981.970,35
						1.973.334,43	1.988.634,88

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

RAGONSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
Expresado en Usa dólares

	Notas	Ejercicios terminados en	
		Dic 31 08	Dic 31 07
INGRESOS			
EGRESOS OPERACIONALES			
Gastos generales de administración			
Gastos de personal		1.350,00	
Gatos generales		1.016,20	194,28
Honorarios			1.603,00
Utiles de oficina			16,00
Impuestos y contribuciones			6.588,89
Estados de cuenta			32,00
Amortizaciones			827,89
		<u>2.366,20</u>	<u>9.262,06</u>
Ingresos varios			<u>(156,53)</u>
Egresos varios			
Multas tributarias			348,87
TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES		<u>2.366,20</u>	<u>9.454,40</u>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



RAGONSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
De Enero a Diciembre de 2008
Expresado en dólares usa.

Descripción	Capital Social	Aportes Fut Cap.	Res. Rev de Activos	Resultados Acumulados		TOTAL
				Años Anter.	Ejerc. Crrte.	
Saldos al 31 de Diciembre de 2007	52.000,00	512.252,50	1.444.610,36	(17.438,11)	(9.454,40)	1.981.970,35
Transferencia de la pérdida de 2007				(9.454,40)	9.454,40	-
Incremento del aporte para futura capitalizac.		68.500,00				68.500,00
Transferencia de anticipos incobrables s/costos de construcción			(74.274,41)			(74.274,41)
Ajustes del patrimonio del Fideicomiso Bendel			(7.071,78)			(7.071,78)
Pérdida del ejercicio 2008					(2.366,20)	(2.366,20)
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2008	52.000,00	580.752,50	1.363.264,17	(26.892,51)	(2.366,20)	1.966.757,96

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
 FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



RAGONSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO

De Enero a Diciembre de 2008

Expresado en Dólares USA

	Ejercicios Terminados en	
	Dic 31 08	Dic 31 07
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES:		
Pérdida del ejercicio	(2.366,20)	(9.454,40)
Transacciones que no requieren movimiento de efectivo:		
Amortizaciones		827,89
	(2.366,20)	(8.626,51)
Variaciones en el capital de trabajo:		
Cuentas por pagar		(6.500,00)
Obligaciones tributarias	(88,06)	104,18
	(2.454,26)	(15.022,33)
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES DE INVERSION:		
Fideicomiso Bendel - Derechos de constituyente	(404.651,40)	(8.795,17)
Proyectos en desarrollo		
Anticipos a profesionales	72.899,66	(1.616,82)
Estudios y diseños	158.011,46	(25.966,00)
Tasas y servicios	42.060,38	(9.736,24)
Costos de construcción	168.633,57	(293,24)
Aportes para capitalización futura	68.500,00	66.000,00
Revalorización de activos	(81.346,19)	(3.519,83)
	24.107,48	16.072,70
Fondos netos originados en el ejercicio económico	21.653,22	1.050,37
Fondos disponibles al iniciar el ejercicio	10.038,97	8.988,60
Fondos disponibles al terminar el ejercicio	31.692,19	10.038,97

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 4 - CONCILIACIÓN DEL FONDO EN EFECTIVO QUE PROVIENE
DE OPERACIONES.



RAGONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

NOTA 1 – IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

RAGONSA S.A. – es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador en el año 1982 e Inscrita en el Registro Mercantil el 20 de marzo del mismo año. La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal es el Distrito Metropolitano de Quito.

El capital de la Compañía es de US\$. 52.000.00 que se encuentra dividido en 5.200 acciones ordinarias y nominativas, iguales e indivisibles, de US\$. 10.00 cada una.

El objeto principal de la Compañía 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 en definitiva cualquier tipo de bienes inmuebles. Podrá además, desarrollar cualquier tipo de actividad mercantil y comercial, importaciones, exportaciones, prestación de servicios y todo tipo de actividad permitido por las Leyes del Ecuador.

Para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá comprar, vender, arrendar, alquilar, permutar, importar, exportar, enajenar, constituir gravámenes, celebrar contratos de asociación, cuentas en participación, o consorcio de actividades con personas naturales o jurídicas, adquirir derechos, acciones, participaciones, o derechos en compañías existentes o intervenir en la constitución de nuevas compañías, fusiones o transformaciones en una Compañía distinta, actuar como mandante y mandatario, adquirir, conservar, enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, girar, aceptar, negociar, cancelar, descontar, toda clase de instrumentos negociables, celebrar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles, abrir cuentas corrientes, y realizar, en fin, todo acto o contrato autorizado por las leyes ecuatorianas.

PROYECTO DE CONSTRUCCION EN DESARROLLO:

La Compañía inició en el año 2005, el proyecto de desarrollo inmobiliario CENTRO EMPRESARIAL PROSPHERA CUMBAYA, habiendo comenzado, por su cuenta, las fases de estudio y planificación, estableciendo, para esa finalidad, más adelante (Junio 2005), el FIDEICOMISO BENDEL EQUITIES, en base de otorgarle el derecho de dominio, a título de fideicomiso, sobre el predio VILCABAMBA, situado en la parroquia de Tumbaco, cantón Quito, Provincia de Pichincha. Al otorgarle el derecho de dominio sobre el predio Vilcabamba, se realizó el proceso de revalorización del mismo, constando su precio revalorizado como base de constitución del FIDEICOMISO.

La Compañía ha transferido al Fideicomiso Bendel Equities, los costos iniciales de desarrollo del proyecto, los mismos que ha mantenido en sus libros hasta fecha reciente.

NOTA 2 – PRINCIPALES PRACTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES:

a) Base de presentación de los Estados Financieros:

La Compañía prepara sus Estados Financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurren las transacciones. Los Estados Financieros, se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado. El Ejercicio fiscal observado por la Compañía corre de Enero a Diciembre de cada año.

b) Impuesto a la Renta:

De acuerdo con el Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con el 25 % de Impuesto a la Renta, la cual debe registrarse con cargo a las utilidades del ejercicio corriente.

Impuesto a la renta del FIDEICOMISO:

El patrimonio del Fideicomiso Mercantil constituye, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, sujeto pasivo de los tributos. Se establece por tanto, en las cláusulas contractuales, que es obligación del Fideicomiso la declaración y el pago del Impuesto a la Renta por las ganancias de capital, utilidades o rendimientos originados por el Fideicomiso Mercantil, de manera que al entregarse éstos al Beneficiario, constituyan ingresos exentos del Impuesto a la Renta.

c) Reserva Legal:

La Ley de Compañías exige que las sociedades limitadas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, no menos del 5% de las mismas, hasta que ésta represente el 50% del capital social pagado. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituida resultara disminuida por cualquier causa.

d) Participación de utilidades a empleados y trabajadores:

En concordancia con las disposiciones legales vigentes (Código del Trabajo), La Compañía debe asignar el 15% de sus utilidades líquidas anuales, antes de la estimación del Impuesto a la Renta para sus empleados y trabajadores en relación de dependencia. Dicha provisión se registra con cargo a resultados del ejercicio corriente.

Los detalles y aclaraciones relativas a las principales cuentas que constan en los Estados Financieros se presentan en las notas subsiguientes: