

**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

Quito, Septiembre 1, 2009

Señores

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

Presente:

De mis consideraciones:

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y tan pronto como he terminado mi trabajo de auditoria, cumplo me remitir adjunta copia auténtica del Informe de Auditor Independiente sobre el examen de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2007 de:

**R A G O N S A**  
**(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 2007**



*José E. Salvador S.*  
Contador Público Autorizado

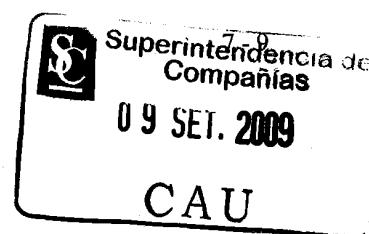
SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

**RAGONSA S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**CONTENIDO**

	Página
<b>OPINIÓN</b>	<b>1 - 2</b>
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Balance General	3
Estado de resultados	4
Estado de evolución del patrimonio	5
Estado de Flujo de Fondos	6
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	



# *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

## **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 del 2007 y de los correspondientes estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, y de Flujo de Fondos en Efectivo, por el año terminado en esa fecha. 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. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 que se presentan para fines comparativos no fueron sometidos al examen de auditores externos y se presentan sólo para fines informativos.

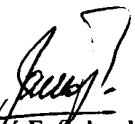
2 Mi trabajo fue efectuado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria (N.E.A.) Las cuales requieren que la auditoria sea planificada y realizada con el objeto de obtener certeza razonable de que los Estados Financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. 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 - Conforme se indica en la nota aclaratoria número uno, Proyecto de construcción en desarrollo, la Compañía mantiene en sus libros los costos iniciales del proyecto de construcción CENTRO EMPRESARIAL PROSPHERA CUMBAYA, sin embargo de haber transferido la responsabilidad de administrar y dirigir ese proyecto, al Fideicomiso Bendel Equities. Dichos costos de construcción están asociados con el desarrollo de la construcción de ese proyecto, y, por tanto, solamente podrán ser absorbidos por los ingresos del mismo, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC 15). Si la Compañía no transfiere esos costos de construcción, al proyecto específico, deberá asimilarlos con afectación directa a sus reservas patrimoniales.

4. En mi opinión, excepto por el efecto de transferir los costos de construcción iniciales del proyecto Centro Empresarial Prosphera Cumbayá con cargo a sus cuentas patrimoniales, o con cargo al propio proyecto de construcción, encargado al Fideicomiso Bendel Equities, de acuerdo con lo que se expone en el párrafo precedente y en concordancia con los principios de contabilidad, 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 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.

5. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2007 de **RAGONSA S.A.**, requerida por disposiciones legales vigentes, se presentará por separado.

Quito, Agosto 5 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	Años terminados en:		Notas	Años terminados en:	
	Dic 31 07	Dic 31 06		PASIVOS Y PATRIMONIO	PASIVOS CORRIENTES
ACTIVOS				Cuentas por pagar	
ACTIVOS CORRIENTES				Obligaciones tributarias	
Caja - Bancos	<u>10.038,97</u>	<u>8.988,60</u>			
ACTIVOS NO CORRIENTES				CONTINGENCIAS	
Fideicomiso Bendel Equities				CAPITAL Y RESERVAS	
Derechos de Constituyente				Capital Social	
Proyectos en desarrollo				Capital pagado	
Anticipos a profesionales	<u>72.899,66</u>	<u>71.282,84</u>		Aportes para futura capitalización	
Estudios y diseños	<u>158.011,46</u>	<u>132.045,46</u>			
Tasas y servicios	<u>42.060,38</u>	<u>32.324,14</u>		Reservas del Capital	
Costos de construcción	<u>168.633,57</u>	<u>168.340,33</u>		Revalorización de Activos	
Cargos diferidos				Resultados Acumulados	
Gastos de constitución		<u>11.310,25</u>		De años anteriores	
Menos: Amortización acumulada		<u>(10.482,36)</u>		Del ejercicio corriente	
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1.978.595,91</u>	<u>1.933.016,33</u>			
TOTAL DE ACTIVOS	<u>1.988.634,88</u>	<u>1.942.004,93</u>		TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS	
				TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

RAGONSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS  
Expresado en USA dólares

Notas	Años terminados en	
	Dic 31 07	Dic 31 06
<b>INGRESOS</b>		
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>		
Gastos generales		
Honorarios	1.603,00	
Utiles de oficina	16,00	33,00
Impuestos y contribuciones	6.587,89	3.517,47
Estados de cuenta	32,00	17,50
Amortizaciones	827,89	2.262,05
Impuestos y contribuciones	1,00	3,50
Gastos bancarios		2,00
Internet		23,37
Intereses y multas		16,50
Otros gastos administrativos	194,28	49,50
	<u>9.262,06</u>	<u>5.924,89</u>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>		
Ingresos Varios	(156,53)	(23,85)
Otros gastos		
Multas tributarias	348,87	36,00
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<u>9.454,40</u>	<u>5.937,04</u>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

RAGONSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
Expresado en Usa dólares

Descripcion	Capital Social	Aportes Cap. Fut.	Reserv. Rev. Activos	Resultados Acumulados		TOTAL
				Años Anter.	Ejerc. Corte	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006	52.000,00	446.252,50	1.448.130,19	(11.501,07)	(5.937,04)	1.928.944,58
Transferencia de la pérdida de 2006				(5.937,04)	5.937,04	
Incremento de aporte a futura capitalizac.	66.000,00					66.000,00
Reducción de particip. Pátrim. F/Bendel			(3.519,83)			(3.519,83)
Incremento de pérdida Proy Constr.						
Pérdida del ejercicio 07					(9.454,40)	(9.454,40)
SALDOS AL 31 DE DIC. 2007	52.000,00	512.252,50	1.444.610,36	(17.438,11)	(9.454,40)	1.981.970,35

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

RAGONSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO  
DEL 1 DE ENERO DE AL 31 DE DIC. DE 2007  
Expresado en USA dólares

	<u>Ejer. Term.</u> <u>Dic 31 07</u>
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES :	
Pérdida del ejercicio	(9.454,40)
Transacciones que no requieren mov. De efect.	
Amortizaciones	<u>827,89</u> (8.626,51)
Variaciones en el capital de trabajo	
Cuentas por pagar	(6.500,00)
Obligaciones tributarias	<u>104,18</u> (15.022,33)
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES DE INVERSION	
Fideicomiso Bendel - Derechos de Constituyente	(8.795,17)
Proyectos en desarrollo	
Anticipos a profesionales	(1.616,82)
Estudios y diseños	(25.966,00)
Tasas y servicios	(9.736,24)
Costos de construcción	(293,24)
Aportes para capitalización futura	66.000,00
Revalorización de Activos	(3.519,83)
Amort. Proyectos de construcción	<u>16.072,70</u>
Fondos netos originados en el ejercicio	1.050,37
Fondos disponibles al iniciar el ejercicio	<u>8.988,60</u>
Fondos disponibles al terminar el ejercicio	<u>10.038,97</u>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 4 - CONCILIACION DEL FONDO QUE EFECTIVO QUE PROVIENE DE  
OPERACIONES

## RAGONSA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

#### 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.

Sin embargo, la Compañía no transfirió a esa fecha, los costos iniciales de desarrollo del proyecto, los mismos que ha mantenido en sus libros, a la espera de reiniciar el proceso de construcción.

## **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:**

RAGONSA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DE 2007

NOTA 3 CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

Al cierre del ejercicio 2007, la posición de las cuentas del capital y reservas era la siguiente:

	EJERCICIOS TERMINADOS EN:	
	Dic.31.07	Dic.31.06
Capital Social	52.000,00	52.000,00
Acciones Ordinarias y Nominativas	5.200,00	5.200,00
Valor Nominal por cada Acción	\$ 10,00	\$ 10,00
Aportes para Capitalización Futura	512.252,50	446.252,50
Participación por cada acción ordinaria y nominativa	\$ 98,5101	\$ 85.8178
Reservas del Capital	1.444.610,36	1.448.130,19
	\$ 277,8097	\$ 278,4866
Pérdidas Acumuladas	26.892,51	17.438,11
Participación por cada acción ordinaria y nominativa	\$ 5,1716	\$ 3.3535
TOTAL DEL CAPITAL Y RESERVAS	1.981.970,35	1.928.944,58
Participación por cada acción ordinaria y nominativa	\$ 381,1481	\$ 370,9509

NOTA 4 CONCILIACIÓN DE LOS FONDOS EN EFECTIVO QUE PROVIENEN DE OPERACIONES

	RECURSOS DISP. EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
Gastos Generales		14.829,99	
Ingresos Varios	156,53		
Otros Gastos		348,87	
	156,53	15.178,86	-15.022,33

NOTA 5 CONTINGENCIAS:

a) Contingencia Fiscal:

La Autoridad Tributaria, en concordancia con las disposiciones legales pertinentes, conserva la potestad de fiscalizar la situación impositiva reportada en declaraciones formales de la Compañía, durante los tres años subsiguientes a las fechas de la declaración presentada en forma oportuna. Por consiguiente, el Servicio de Rentas Internas podría fiscalizar las cuentas de la Compañía por los años 2007, 2006, y 2005. Cualquier reconsideración de impuestos que pueda surgir de ese proceso fiscalizatorio, deberá afectar las reservas patrimoniales de la Compañía.

NOTA 6 EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 2 de enero de 2008 y la fecha de cierre de los Estados Financieros (marzo 31, 2008) no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo en la presentación de los mismos.