ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE TAGIDEN S.A., CELEBRADA EL VIERNES 12 DE ABRIL DEL 2013

En la Ciudad de Guayaquil, a los 12 días del mes de Abril del 2013, a las 09h10, en las oficinas administrativas de la compañía **TAGIDEN S.A.**, se reúnen los siguientes Accionistas: CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A: CACINSA **S.A.** debidamente representada por el Ing. Juan ANTONIO González Portés, como Gerente General y representante legal, titular de 220 acciones de $1.00 cada una; **COMPAÑÍA GUARDERAS DE CONSTRUCCIONES S.A. COGUCO**, debidamente representada por el Ing. Francisco Guillermo Guarderas Cueto, en su calidad de Gerente General y representante legal, titular de 220 acciones de $1.00 cada una; ING. **MIGUEL ANGEL HIDALGO GUTIERREZ,** por sus propios derechos y titular de 100 acciones de $1.00 cada una; **INVERSIONISTAS ABUNAL S.A.**, titular de titular de 160 acciones de $1.00 cada una, debidamente representada por la Ing. Mónica Soria Piña, según poder especial otorgado por el Dr. Benigno Vergara C., Notario Público Octavo de la Ciudad de Panamá, República de Panamá el 7 de Noviembre del 2006; e **ING. LUIS ALFREDO JARAMILLO ARGUELLO** por sus propios derechos y titular de 100 acciones de $1.00 cada una. Por estar presente el total del capital pagado de la empresa, los accionistas presentes acuerdan celebrar esta Junta General Ordinaria con el objeto de tratar los siguientes puntos del orden del día:

1.- Lectura y conocimiento de la Resolución SC.SG.DRS.G.13.001 emitida el 4 de Enero 2013 por la Superintendencia de Compañías.

2.- Conocimiento y Aprobación de los Estados Financieros correspondientes al periodo 2012:

- **Estado De Situación Financiera**
- **Estados de Resultado Integral**
- ***Estado de Flujo de Efectivo***
- **Estado de Cambios en el Patrimonio**
- **Notas a los Estados Financieros**

3.- Lectura y aprobación del Informe de Gerente General por el periodo 2012

4.- Lectura y aprobación del Informe de Comisario Principal por el periodo 2012

Se instala la sesión presidida por Ing. Francisco Guarderas Cueto y actúa como secretario el Ing. Miguel Andrés Hidalgo Jaramillo; también están presentes, el CBA. José Barona Coloma, como Contador, el CPA. Genaro Bastidas Torres, Comisario Principal y CPA. Manuel Pérez Cisneros, Auditor Externo.

1.- Toma la palabra el señor Presidente y pide que por secretaria se dé lectura del orden del día de la presente Junta Ordinaria de Accionistas, disposición que es acatada por el señor secretario; todos los accionistas al unísono manifiestan estar de acuerdo con el orden del día; luego el Ing. señor Presidente manifiesta que la presente Junta Ordinaria de Accionista ha sido convocada para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Compañías y estatutos sociales de la empresa **TAGIDEN S.A;** que como primer punto se debe conocer lo dispuesto en la Resolución SC.SG.DRS.G.13.001 emitida el 4 de Enero 2013 por la Superintendencia de Compañías que se refiere al Reglamento que establece la información y documentación que están obligadas a remitir anualmente a este organismo público, las sociedades sujetas a su

control y vigilancia, por lo que pide dar lectura de esta resolución para que los accionistas presentes tengan un cabal conocimiento de la misma; acto seguido, el secretario de la Junta da lectura al contenido de la citada resolución, que en su numeral 3, indica "la documentación que deben presentar las compañías controladas por el ente regulador, que entre sus principales señala los estados financieros, el Informe de Gerente, el Informe de Comisario, y el Acta de aprobación de los estados financieros por el periodo 2012". Terminada la lectura los socios expresan estar enterados del contenido de la mencionada resolución.

2.- A continuación el señor Presidente pide que se dé lectura de cada a cada uno de los estados financieros, para lo cual concede la palabra el CBA. José Barona Coloma, para que en su calidad de Contador General de la empresa dé lectura a los estados financieros; el Ing. Barona manifiesta que en el presente periodo se ha aplicado la Norma Internacional de Información financiera para Medianas y Pequeñas Entidades, NIFF PYMES y que las cifras que arrojan los estados financieros se encuentran debidamente respaldados con la documentación procesada en los registros contables; agrega que la empresa no ha tenido **ingresos ni egresos** y que por lo tanto no ga generado resultado alguno; luego da lectura al Estado de Situación Financiera, indicando que los **Activos** de la empresa suman **$2.464.873,00; que los préstamos de los accionistas ascienden a $1.800.731,00 y el Patrimonio Neto** asciende a **$664.142,00;** los socios comentan acerca de las cifras mencionadas y muestran su conformidad con las mismas. Continuando, el Ing. Barona comenta que no ha habido cambios en el Patrimonio, ni se ha generado flujo de efectivo; los accionistas también manifiestan estar de acuerdo con lo expresado por el Ing. Barona.

3.- Al continuar con la sesión, le conceden la palabra al Gerente General Ing. Miguel Andrés Hidalgo Jaramillo, quien procede a dar lectura al Informe de su administración en el periodo 2012; manifiesta que la empresa no ha realizado actividades relacionadas con su estatuto social; la empresa no cuenta con nómina de trabajadores; que la compañía no ha sido objeto de demandas civiles o mercantiles; que la empresa ha cumplido oportunamente con sus obligaciones, tributarias y que fueron presentadas vía Internet dentro de los plazos de ley; que la compañía mantiene inversiones en Derechos fiduciarios por lo que actúa como entidad controladora, operando individualmente como unidades de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores; que la empresa no presenta Estado de Resultados y de Flujos de Efectivo, por cuanto es sólo tenedora de Derechos Fiduciarios desde el año 2006 y no ha realizado operaciones que generan ganancias o pérdidas; .- La administración de TAGIDEN S.A., en razón de la pérdida por deterioro de sus acciones en el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO, ha convocado de manera urgente a los accionistas a fin de dar una pronta solución a la afectación del patrimonio al 31 de diciembre del 2012; que la Administración de conformidad al objeto social de la empresa, está preparando un plan de acciones para el próximo periodo para generar ingresos. Los accionistas también manifiestan estar de acuerdo con el Informe presentado por Gerente General Ing. Miguel Andrés Hidalgo Jaramillo.

4.- A continuación le conceden la palabra al CPA. Genaro Bastidas Torres, quien en calidad de Comisario Principal de la empresa **TAGIDEN S.A,** procede a leer su Informe, manifestando entre otros puntos: que la compañía **TAGIDEN S.A.,** durante el presente periodo no ha desarrollado normalmente sus actividades de compra, venta y explotación de bienes inmuebles; que en la Administración no se han suscitado cambios o reemplazos de sus Directivos; que la empresa no cuenta con nómina de

Trabajadores; que la compañía no ha sido objeto de demandas civiles, laborales o mercantiles; que La correspondencia y documentación contable se encuentra debidamente archivada; que en el Libro de Actas, las Actas se encuentran archivadas, numeradas en forma cronológica y secuencial, así como las convocatorias a las Juntas de Accionistas debidamente firmadas por los asistentes a las Juntas; que en el Libro de Acciones y Accionistas, se encuentran anotadas todas las Cesiones o transferencias de Acciones y reportadas a la Superintendencia de Compañías; que la compañía mantiene inversiones en Derechos fiduciarios por lo que actúa como entidad controladora, operando individualmente como unidades de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores; que la administración de TAGIDEN S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros correspondientes al periodo 2012 de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIFS para PYMES, y del control interno necesario para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros y libres de errores materiales. La emisión de los estados financieros ha sido autorizada por la Administración del Fideicomiso el 29 de Marzo de 2013 y que fueron expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica para su aprobación por parte de la Junta General de Accionistas; que la empresa ha considerado como balance de apertura con arreglo a la NIIFS PYMES, el estado financiero al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), siendo este el punto de partida para los registros contables según dicha norma internacional; que los derechos fiduciarios son los aportes al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "TAGIDEN" y lo constituye el valor de dos lotes de terrenos signados con los números once y doce que conforman un solo cuerpo en la Lotización "EL MANGLERO" ubicada en el kilómetro tres y medio de la vía La Puntilla Samborondón. Este Fidecomiso, mediante escritura pública de reforma parcial otorgada el 23 de Enero del 2007, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, cambia el nombre a FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO; el fideicomiso se constituyó con la finalidad de desarrollar un conjunto residencial de unidades, departamentos y obras de urbanismo general denominado "TORRES DEL RIO". Los Derechos Fiduciarios que posee TAGIDEN S.A. en el Patrimonio Autónomo del a FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO, representan el 50.67%; que unas de las principales políticas contables aplicadas son: la Declaración de cumplimiento, Bases de preparación, Estimaciones y juicios contables, Deterioro del valor de los activos financieros; que la empresa no presenta Estado de Resultados y de Flujos de Efectivo, por cuanto es sólo tenedora de Derechos Fiduciarios desde el año 2006 y no ha realizado operaciones que generan ganancias o pérdidas; que la empresa posee **Activos por USD$2.464.873,00: Pasivos por USD$1.800.731,00** y un **Patrimonio Neto de USD$664.142,00;** que al 31 de diciembre del 2012, el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO ha obtenido pérdidas por $3.789.905,00, de los cuales el 50.67% le corresponde asumir a TAGIDEN S.A., esto es la suma de $1.920.346,00; que al cierre de dicho periodo, la administración no ha reconocido y registrado el valor de deterioro de los Derechos Fiduciarios, y que por consiguiente el patrimonio de los accionistas se encuentra deteriorado en la cifra antes mencionada; que los Estados financieros preparados y presentados al 31 de diciembre del 2012 por el Ing. José Barona Coloma no reflejan confiablemente la situación financiera de la empresa TAGIDEN S.A., por los motivos

Expuestos en los numerales 25 y 26 del este Informe; que el suscrito, recomienda a la administración transparentar o presentar los estados financieros en forma razonable en virtud de la obligatoriedad de la aplicación de la Norma Internacional, Financiera para Medianas y Pequeñas Entidades NIIFS para PYMES, en cumplimiento de la normativa societaria; que el presente Informe está respaldado con la documentación fuente que me fuera suministrada y que se encuentra en los diferentes archivos que mantiene la empresa. Los Accionistas manifiestan estar de acuerdo con el contenido del Informe del señor Comisario.

5.- Le conceden la palabra al CPA. Manuel Pérez Cisneros para que de lectura a su Informe de Auditor Externo. El señor Auditor expresa que ha auditado el estado financiero de TAGIDEN S.A. que le fuera proporcionado por la administración, que comprende el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2012, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias; que la administración de TAGIDEN S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros correspondientes al periodo 2012 de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIFS para PYMES, y del control interno necesario para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros y libres de errores materiales; que su responsabilidad como Auditor es expresar una opinión sobre este estado financiero, basados en nuestra auditoria; Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales. Una auditoria implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no son con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración de la Compañía, así como también evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido, es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para expresar nuestra opinión de auditoría. Tal como se indica en la Nota C al estado financiero, TAGIDEN S. A. es tenedora del 50.67% del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO. Este Fideicomiso, al 31 de diciembre del 2012, registra una pérdida acumulada por US$ 3.789,908, de este valor a la Compañía le corresponde proporcionalmente asumir como deterioro de activo US$ 1.920.346,00 que representa el 78% del patrimonio de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2012, la administración de la Compañía no ha reconocido y registrado el valor del deterioro de los Derechos Fiduciarios, por

Consiguiente el patrimonio de los accionistas se encuentra deteriorado significativamente.

OPINION

En nuestra opinión, debido al efecto del asunto indicado en el párrafo anterior, el estado financiero referido en el párrafo 1, no presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de TAGIDEN S. A., al 31 de diciembre del 2012, de conformidad con normas internacionales de información financiera.

A continuación el señor Auditor expone a través de las Notas A) Descripción del Negocio, B) Principales Políticas contables Derechos Fiduciarios, D) Capital Pagado, E) Aporte de los Accionistas, f) Impuestos por Pagar y G) Eventos subsecuentes, todo el Informe de Auditoría Externa practicado al Estado de Situación Financiera de la compañía TAGIDEN S.A, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012. Los accionistas, manifiestan su conformidad con el informe presentado.

Los accionistas intercambian criterios y luego de varias deliberaciones, acuerdan por unanimidad:

1.- APROBAR los Estados Financieros por el periodo 2012
2.- APROBAR el Informe del Gerente General por el periodo 2012
3.- APROBAR el Informe del Comisario Principal por el periodo 2012.
4.- APROBAR el Informe de Auditoría Externa por el periodo 2012.

5.-AUTORIZAR al Gerente General para que presente a la Superintendencia de Compañías los Estados Financieros e Informes aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas.

La junta entra en receso durante treinta minutos para elaborar la presente acta de Junta de Accionistas, luego de lo cual reinician la sesión, dan lectura al Acta preparada y manifiestan estar de acuerdo con su contenido y que en señal de su aprobación firman en cuatro ejemplares de igual contenido. Se levanta la sesión siendo aproximadamente las 13h20.

ING. FRANCISCO G. GUARDERAS CUETO
PRESIDENTE DE LA JUNTA

ING. MIGUEL ANGEL HIDALGO JARAMILLO
SECRETARIO DE LA JUNTA

ING. JUAN ANTONIO GONZALEZ PORTÉS
ACCIONISTA, REPRESENTANTE DE
CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA

ING. MIGUEL ANGEL HIDALGO GUTIERREZ
ACCIONISTA

ING. MÓNICA SORIA PIÑA
ACCIONISTA, APODERADA DE INVERSIONISTAS
ABUNAL S.A

ING. LUIS ALFREDO JARAMILLO ARGUELLO
ACCIONISTA

ING. FRANCISCO G. GUARDERAS CUETO
ACCIONISTA. COMPAÑÍA GUARDERAS DE
CONSTRUCCIONES S.A. COGUCO