

Guayaquil, Marzo 1 de 2011

2009

**Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA**

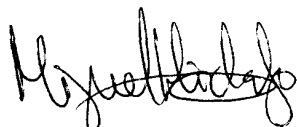
**Ciudad.-**

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar copia del Informe de Auditoría de la compañía TAGIDEN S.A. correspondiente al año 2009

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente.



**Ing. Miguel Hidalgo Jaramillo  
Tagiden S.A.  
Gerente General**



**TAGIDEN S. A.**

**INFORME DE AUDITORIA SOBRE  
LOS BALANCES GENERALES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**



Av. Constitución y  
Av. Juan Tanco Marengo  
Edif. Executive Center  
3er. piso, Of. 306  
Telf.: (593-4) 229-2154  
Fax: (593-4) 229-2157  
Casilla: 09-01-07285  
mperez2@perezperezco.com  
Guayaquil - Ecuador

Juan León Mera 1741  
y Av. Orellana  
Edif. Juan León Mera  
3er. piso, Of. 301  
Telf.: (593-2) 223-1980  
Cel.: 099 440 448  
fgallegosm@yahoo.es  
Quito - Ecuador

**PEREZ PEREZ & Co.**  
AUDITORES Y CONSULTORES



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de  
TAGIDEN S. A.  
Guayaquil - Ecuador**



### DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado los estados financieros adjunto de **TAGIDEN S. A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2009 y 2008, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias.

### RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. La administración de **TAGIDEN S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico de la Compañía.

### RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no son con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas

por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación del estado financiero en su conjunto.

Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

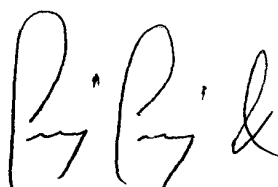
#### **SALVEDAD**

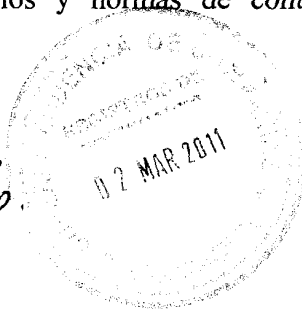
4. Tal como se indica en la Nota C al estado financiero adjunto, los dos lotes adquiridos en subasta al FIDEICOMISO FILANBANCO ACREEDORES UNO por US\$ 1.690,000, fueron aportados en enero del año 2006 al **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO "TAGIDEN"**, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el 13 de marzo del 2006, el cual 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**, esta reforma queda inscrita en el Registro de la Propiedad el 2 de marzo del 2007. Los lotes objeto del aporte al fideicomiso fueron revaluados en noviembre del 2005, por un Perito Valuador por un total de US\$ 2.353,342, lo cual dio origen a un incremento en el costo del terreno por US\$ 633,342, valor que no fue registrado en la contabilidad de TAGIDEN S. A.. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los inmuebles no se encuentran adecuadamente registrados por cuanto la Compañía los transfirió al Fideicomiso en el año 2006, por consiguiente ya no mantiene la propiedad de los lotes, en su lugar debió haber registrado los derechos fiduciarios que mantiene en el Fideicomiso anteriormente indicado.

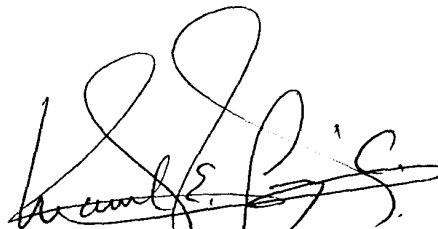
Además, tal como se indica en la Nota D, al Balance General, existe US\$. 111,131, entregados por los Accionistas de TAGIDEN S. A., directamente al FIDEICOMISO para incrementar los derechos fiduciarios, y no fueron adecuadamente registrados en la contabilidad de la Compañía como incremento de los derechos fiduciarios.

#### **OPINION**

5. En nuestra opinión, excepto por lo indicado en el párrafo 4, los estados financieros referido en el párrafo 1, presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TAGIDEN S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, de conformidad con principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

  
SC -RNAE - 2 No. 274

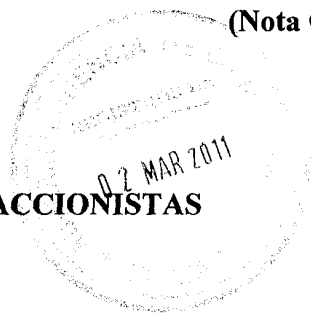


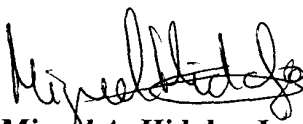
  
CPA. Manuel Pérez Cisneros  
SOCIO  
Registro Nac. No. 17.183


Febrero 18 del 2011  
Guayaquil, Ecuador

**TAGIDEN S. A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresados en dólares norteamericanos)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>CARGO DIFERIDO</b>	400	400
<b>ACTIVO FIJO</b>	(Nota C) 1,690,000	1,690,000
	<u>1,690,400</u>	<u>1,690,400</u>
 <b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>		
Cuentas por Pagar	(Nota D) 1,689,600	1,689,600
 <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital Pagado	(Nota F) 800	800
	<u>1,690,400</u>	<u>1,690,400</u>



  
 Ing. Miguel A. Hidalgo Jaramillo  
 Gerente General

  
 C.P.A. Ana Peña Naranjo  
 Contador RNC No. 039683

Vea notas de A a G a los estados financieros

**TAGIDEN S. A.**  
**NOTAS A LOS BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**A. DESCRIPCION DEL NEGOCIO:**

**TAGIDEN S. A.** (la Compañía), fue constituida mediante escritura pública otorgada el 31 de marzo del 2005, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 17 de Junio del 2005. Su actividad principal es dedicarse a la Compra – Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

**B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:**

**Base de presentación.**- El Balance General adjunto ha sido preparado con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que son emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, y son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF las mismas que incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, de las cuales se derivan las NEC.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF; sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

**Ingresos y gastos de operación.**- La Compañía no presenta estado de resultados y de flujos de efectivo, por cuanto es solo tenedora de derechos fiduciarios desde el año 2006, y no ha realizado operaciones que generen ganancias o pérdidas.

**Gastos Pre-operacionales.**- Se registran todos los valores que se originaron en la constitución de la Compañía.

**C. ACTIVO FIJO:**

Corresponde al valor de dos lotes de terreno signados con los números once y doce, que forman un solo cuerpo, de la Lotización “Manglero”, ubicada en el kilómetro tres y medio de la vía La Puntilla - Zamborondon, con un área total de 33,127 Mts<sup>2</sup>.

Los lotes fueron comprados en subasta al FIDEICOMISO FILANBANCO ACREEDORES UNO, mediante un CONTRATO DE MANDATO GRATUITO, de acuerdo a las cláusulas siguientes:

**TAGIDEN S. A.**  
**NOTAS A LOS BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**C. ACTIVO FIJO:** (Continuación.....)

OTORGANTES.- Comparecen a la celebración de este contrato de mandato, por una parte la Compañía TAGIDEN S. A., legalmente representada por su Apoderado Especial, el señor NELSON RICARDO TORRES MIÑO, quien declara ser casado, mayor de edad, ecuatoriano, ejecutivo y domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, a quien en lo sucesivo se lo denominará el “MANDANTE” por otra parte la compañía MAPGRAFI S. A., representada por su GERENTE GENERAL, la señora MONICA SORIA PIÑA, compañía a la que en lo sucesivo se la denominara LA MANDATARIA, y comparecen también por sus propios derechos y por lo que representan los señores Luis Alfredo Jaramillo Arguello, Miguel Hidalgo Gutiérrez, la Compañía de INVERSIONES ABUNAL S.A. en formación representada por la señora Mónica Soria Piña, la Compañía Guarderas de Construcciones COGUCO S.A. representada por el señor Leonardo Guarderas Pareja, la Compañía Inmobiliaria Casa y Campo CACINSA S. A. representada por el señor Juan González Portés, todos ellos en calidad de socios del futuro proyecto inmobiliario en caso de ser favorecidos con la adjudicación. Al tenor de las siguientes cláusulas:

OTORGAMIENTO DEL MANDATO. “EL MANDANTE” y los socios comparecientes del proyecto confiere a la “MANDATARIA” la autorización para que se presente a la subasta de bienes del 30 de junio del 2005 realizada por el FIDEICOMISO FILANBANCO ACREEDORES UNO y realice su mejor oferta dentro de los límites de este mandato, y de ser el caso proceda con el trámite de adjudicación de los lotes once y doce de la lotización “MANGLERO”, ubicado en el kilómetro cuatro de la vía La Puntilla – Samborondon, recibiendo para tal objeto como recurso del “MANDANTE” y de sus socios un capital de UN MILLON SEISIENOS NOVENTA MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 1.690,000) que forma parte del patrimonio de los socios y de la Compañía TAGIDEN S. A..

La “MANDATARIA” se obliga a iniciar con el presente mandato suscrito el día treinta de julio del 2005, teniendo a su vez la obligación de realizar la oferta pública por los lotes ya mencionados y todos los actos que sean necesarios para la ejecución del fin perseguido de este contrato y que una vez realice los trámites para la adjudicación de ser el caso de los lotes once y doce antes indicado y realice la respectiva cesión de derechos a favor de la compañía TAGIDEN S. A.

El 3 de agosto del 2005, mediante escritura de cesión de derechos de primer postor preferente, la compañía MAPGRAFI S. A., cede y transfiere de manera irrevocable, a favor de la compañía TAGIDEN S. A. el derecho a primer postor preferente adquirido el 30 de junio del 2005, en el acto público de la segunda subasta al martillo llevado a efecto en la ciudad de Guayaquil, de los bienes inmuebles compuestos por dos lotes de terrenos (11 y 12) de la lotización “MANGLERO”. La compañía TAGIDEN S. A., debidamente representada por su Gerente General, declara que acepta de manera irrevocable la cesión de derechos de primer postor preferente sobre los bienes inmuebles.

**TAGIDEN S. A.**  
**NOTAS A LOS BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**C. ACTIVO FIJO:** (Continuación.....)

La escritura de compraventa que otorga el FIDEICOMISO MERCANTIL BANCOPARK, debidamente representado por compañía FILANFONDOS S. A., ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS a favor de TAGIDEN S. A., y aceptación que otorga el FIDEICOMISO MERCANTIL FILANBANCO ACREEDORES UNO, de fecha 25 de agosto del 2005, fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondon el 18 de enero del 2006.

Después del registro, estos lotes de terreno fueron aportados al FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TAGIDEN.

**D. CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Accionistas:		
COGUCO S. A.	464,640	464,640
CACINSA S. A.	464,640	464,640
Inversionista ABUNAL	337,920	337,920
Luis Alfredo Jaramillo Arguello	211,200	211,200
Miguel Hidalgo Gutiérrez	211,200	211,200
	( 1 ) 1.689,600	1.689,600

(1) Corresponden a los valores inicialmente aportados por los accionistas para adquirir los lotes de terrenos indicados en la Nota C. Estos valores no tienen fecha de vencimiento y no generan ningún tipo de interés o rendimientos que deban ser calculados y registrados por pagar.

Durante los meses de enero, abril y octubre del 2006, los accionistas efectuaron otros aportes de dinero a la Compañía, los cuales fueron ingresados directamente al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres del Río, en donde se mantiene los derechos fiduciarios por la entrega de los Inmuebles. Estos valores son los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
COGUCO S. A.	30,561	30,561
CACINSA S. A.	30,561	30,561
Inversionista ABUNAL	22,226	22,226
Luis Alfredo Jaramillo Arguello	13,891	13,891
Miguel Hidalgo Gutiérrez	13,892	13,892
	111,131	111,131



**TAGIDEN S. A.**  
**NOTAS A LOS BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**E. IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía no ha realizado operaciones por consiguiente no existe base para determinar el 25% de impuesto a la renta.

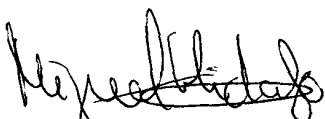
**F. CAPITAL PAGADO**


El Capital Autorizado es de US\$ 1,600 y el Capital Suscrito y Pagado esta representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

**G. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe (febrero 18 del 2011), no existen eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, afecten la presentación del Balance General al 31 de diciembre del 2008.

ooo O ooo

  
Ing. Miguel A. Hidalgo Jaramillo  
Gerente General

  
C.P.A. Ana Peña Naranjo  
Contador RNC No. 039683