

TAGIDEN S. A.

**INFORME DE AUDITORIA SOBRE
EL BALANCE GENERAL**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 ✓





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 adjuntos de **TAGIDEN S. A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, 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 y del control interno necesario, para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros y que esté libre de errores materiales por fraude o error.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con normas 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 auditoría 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 auditoría 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.



OPINION

4. En nuestra opinión, los estados financieros referido en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TAGIDEN S. A.**, al 31 de diciembre del 2011, de conformidad con principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Pisano & Co.

SC-RNAE - 2 No. 274

Junio 25 del 2012
Guayaquil, Ecuador


Manuel Pérez Cisneros

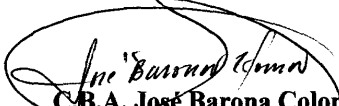
CPA. Manuel Pérez Cisneros
SOCIO
Registro Nac. No. 17.183



TAGIDEN S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresados en dólares norteamericanos)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO		
CARGO DIFERIDO	400	400
DERECHOS FIDUCIARIOS	(Nota C) 2,464,473	2,464,473
	<u>2,464,873</u>	<u>2,464,873</u>
 PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Cuentas por Pagar	(Nota D) 1,800,731	1,800,731
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Pagado	(Nota F) 800	800
Superávit de Capital por revalorización de activos	663,342	663,342
	<u>664,142</u>	<u>664,142</u>
	<u>2,464,873</u>	<u>2,464,873</u>


 Ing. Miguel A. Hidalgo Jaramillo
 Gerente General


 C.B.A. José Barona Coloma
 Contador RNC No. 0.23852

Vea notas de A a G a los estados financieros

TAGIDEN S. A.
NOTAS A LOS BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(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 sólo tenedora de derechos fiduciarios desde el año 2006, y no ha realizado operaciones que generen ganancias o pérdidas.

Cargo diferidos.- Se registran todos los valores que se originaron en la constitución de la Compañía.

C. DERECHOS FIDUCIARIOS:

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 - Samborondon, con un área total de 33,127 Mts²., que fueron aportados al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario TAGIDEN, integrando el Patrimonio Autónomo como Constituyente.

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 2011 Y 2010
(Expresados en dólares norteamericanos)

C. DERECHOS FIDUCIARIOS: (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 denominará 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 tres y medio 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 2011 Y 2010
(Expresados en dólares norteamericanos)

C. DERECHOS FIDUCIARIOS: (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>2011</u>	<u>2010</u>
Accionistas:		
COGUCO S. A.	495,201	495,201
CACINSA S. A.	495,201	495,201
Inversionista ABUNAL	360,146	360,146
Luis Alfredo Jaramillo Arguello	225,091	225,091
Miguel Hidalgo Gutiérrez	225,092	225,092
	<hr/>	<hr/>
(1)	1.800,731	1.800,731

- (1) Corresponden a US\$ 1,689,600; que inicialmente fueron aportados por los accionistas para adquirir los lotes de terrenos indicados en la Nota C. Además, Durante los meses de enero, abril y octubre del 2006, los accionistas efectuaron otros aportes de dinero a la Compañía por US\$ 111,131, los cuales fueron entregados directamente al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres del Río, en donde se mantiene los derechos fiduciarios por la entrega de los Inmuebles.

Estos valores no tienen fecha de vencimiento y no generan ningún tipo de interés o rendimientos que deban ser calculados y registrados por pagar.

E. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no ha realizado operaciones por consiguiente no existe base para determinar el 24% (25% para el año 2010) del impuesto a la renta, y además, no está sujeta al pago del anticipo del impuesto mínimo, debido a que es una tenedora de Derechos Fiduciarios, lo que está de acuerdo con disposiciones tributarias vigentes.

TAGIDEN S. A.
NOTAS A LOS BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares norteamericanos)

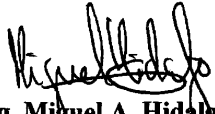
F. CAPITAL PAGADO

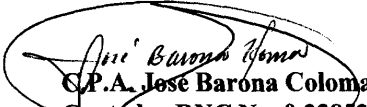
El Capital Autorizado es de US\$ 1,600 y el Capital Suscrito y Pagado está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

G. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Junio 25 del 2012), no existen eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, afecten la presentación del Balance General al 31 de diciembre del 2011.

000 0 000


Ing. Miguel A. Hidalgo Jaramillo
Gerente General


C.P.A. José Barón Coloma
Contador RNC No. 0.23852