

TAGIDEN S. A.

**INFORME DE AUDITORIA SOBRE
EL BALANCE GENERAL**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013



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 el estado financiero adjunto de **TAGIDEN S. A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias. El estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, se presenta para efectos comparativos con el año 2013.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. La administración de **TAGIDEN S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de este estado financiero de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario, para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros y que esté libre de errores materiales, ya sea por fraude o error.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero, 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.

BASE PARA UNA OPINIÓN CON SALVEDAD

4. Tal como se indica en la Nota C al estado financiero, TAGIDEN S. A. es tenedora del 50.55% del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO. Este Fideicomiso, al 31 de diciembre del 2013, registra una pérdida acumulada por US\$ 3.833,929.03, de este valor a la Compañía le corresponde proporcionalmente asumir como deterioro de activo US\$ 1,938,051, que representa el 94.57% del patrimonio de los accionista.

Al 31 de diciembre del 2013, la administración de la Compañía no ha reconocido y registrado el valor del deterioro del los Derechos Fiduciarios, por consiguiente el patrimonio de los accionistas se encuentra deteriorado significativamente.

OPINION

5. 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 2013, de conformidad con normas internacionales de información financiera.

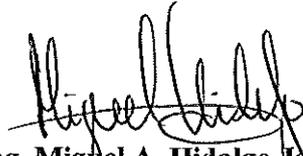
SC-RNAE - 2 No. 274

Abril 8 del 2014
Guayaquil, Ecuador

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

TAGIDEN S. A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares norteamericanos)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO		
DERECHOS FIDUCIARIOS	(Nota C) 2,049,274.85	2,464,473.00
	<u>2,049,274.85</u>	<u>2,464,473.00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Pagado	(Nota D) 800.00	800.00
Aporte de Accionistas	(Nota E) 1,385,532.85	1,800,731.00
Superávit de Capital por revalorización de activos	663,342.00	663,342.00
Resultado por Adopción NIIF PYME, primera vez	<u>(400.00)</u>	<u>(400.00)</u>
	<u>2,049,274.85</u>	<u>2,464,473.00</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 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en dólares norteamericanos)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (Continuación.....)

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

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.

Bases de presentación.

El estado financiero de **TAGIDEN S. A.**, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados y se presentan de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYME).

Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras.

Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento que causa la pérdida”), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financiera significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro del valor sufrido.

TAGIDEN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en dólares norteamericanos)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (Continuación.....)

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de plusvalía compradas y de aquellos cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociados.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a las mismas de acuerdo con el resultado del citado análisis.

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 - Samborondón, 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:

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:

TAGIDEN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en dólares norteamericanos)

C. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación.....)

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 SEISIENTOS 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.

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. Este Fideicomiso, 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. El Fideicomiso se constituyó con la finalidad de desarrollar un conjunto residencial de unidades, departamentos y obras de urbanismo en general denominado “Torres del Río”.

TAGIDEN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en dólares norteamericanos)

E. APORTE DE ACCIONISTAS (Continuación.....)

(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.

De acuerdo a lo indicado en la Nota C, TAGIDEN S. A. cede todo derecho para restituirse en el patrimonio del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO, por lo que los accionistas de TAGIDEN S. A. recibieron directamente las restituciones en efectivo entregado por el Fideicomiso, como se detalla a continuación:

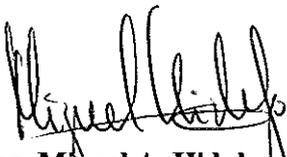
Accionistas de TAGIDEN S. A.:	
COGUCO S. A.	142,802.06
CACINSA S. A.	142,802.05
Luis Alfredo Jaramillo Arguello	64,797.02
Miguel Hidalgo Gutiérrez	64,797.02
	<hr/>
	415,198.15
	<hr/>

F. IMPUESTOS POR PAGAR

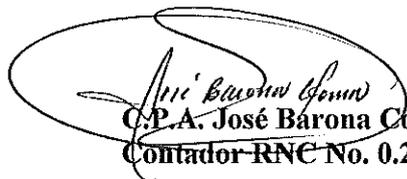
Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha realizado operaciones por consiguiente no existe base para determinar el impuesto a la renta, y además, no está sujeta al pago del anticipo del impuesto mínimo, debido a que es una tenedora de Derechos Fiduciarios, lo que está de acuerdo con disposiciones tributarias vigentes.

G. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Abril 8 del 2014), no existen eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, afecten la presentación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013.


Ing. Miguel A. Hidalgo Jaramillo
Gerente General

000 0 000


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