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

La Compañía mantiene inversiones en Derechos Fiduciarios y ejerce influencia significativa sobre esta entidad por lo que actúa como una entidad controladora, operando individualmente como unidades de negocios. Sus acciones no se cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión del estado financiero correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2013, ha sido autorizada por la Administración del Fideicomiso en marzo 22 del 2014, los cuales han sido preparados y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación del estado financiero se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- El estado financiero ha sido preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYME (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2011, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008. Las NIIF PYME, aplicadas por la Compañía para la preparación del estado financiero al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013, son las mismas que fueron aplicadas en el ejercicio anterior

Bases de preparación.- El estado financiero fue preparado sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

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.

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

Provisiones para contingencia.- La entidad registra tal provisión cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se reestima con ocasión de cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desparecen o disminuyen.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado. Durante el año 2013 y 2012, no se han obtenido ingresos ordinarios.

Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más el impuesto a la renta diferido.

El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado.

El impuesto a la renta diferido, es reconocido por las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable, utilizando las tasas fiscales que se espera objetivamente estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

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 kilometro tres y medio de la vía La Puntilla - Samborondon, con un área total de 33,127 Mts^2., 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:

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".

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

Los Derechos Fiduciarios que posee TAGIDEN S. A., en el Patrimonio Autónomo del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TORRES DEL RIO, representan el 50.55% (50.67% en el año 2012).

Durante los meses de octubre a diciembre del 2013, el Fideicomiso Restituyó valores aportados por TAGIDEN S. A., por lo que en JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE TAGIDEN S. A., celebrada el 19 de diciembre del 2013, resolvieron: *autorizar que la restitución se realice a cada uno de los accionistas de TAGIDEN S. A. por así convenir a los intereses de la compañía y ya no a la compañía como tal, cediendo TAGIDEN S. A. todo derecho para restituirse en el patrimonio del FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES DEL RIO. Este plan de restituciones implica la recepción de valores por parte de los accionistas de TAGIDEN S. A.: CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S. A.: CACINSA S. A.; COMPAÑÍA GUARDERAS DE CONSTRUCCIONES S. A.COGUCO, ING. MIGUEL ANGEL HIDALGO GUTIERREZ, INVERSIONISTAS ABUNAL S. A., LUIS ALFREDO JARAMILLO ARGUELLO.*

Los valores entregados por el Fideicomiso y recibidos por los accionistas de TAGIDEN S. A., se describen en la Nota E de este reporte.

Al 31 de diciembre del 2013, el Fideicomiso ha obtenido pérdidas por US$ 3,833.929.03, de los cuales el 50.55% le corresponde asumir a TAGIDEN S. A., que representa US$ 1,938,051.12 (US$ US$ 3,789,908, de los cuales el 50.67% le corresponde asumir a TAGIDEN S. A., que representa US$ 1,920,346), el cual no se encuentra reconocido por la Compañía como un efecto del deterioro de los derechos fiduciarios.

El deterioro de los derechos fiduciarios mantenidos en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres del Rio, representa el 94.57%, por lo que el valor real al 31 de diciembre del 2013, representa el 5.43%.

D. 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.

E. APORTE DE ACCIONISTAS

		2013	2012
Accionistas:			
COGUCO S. A.		352,398.94	495,201.00
CACINSA S. A.		352,398.95	495,201.00
Inversionista ABUNAL		360,146.00	360,146.00
Luis Alfredo Jaramillo Arguello		160,293.98	225,091.00
Miguel Hidalgo Gutiérrez		160,294.98	225,092.00
	(1)	1,385,532.85	1.800,731.00

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
	415,198.15

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.

ooo O ooo

Ing. Miguel A. Hidalgo Jaramillo
Gerente General

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