

**TALUM S. A.**

Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009**

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





Vizhnay, Asociados

Associated worldwide with



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:  
**TALUM S. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de TALUM S. A., al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración 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 error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas 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 debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de TALUM S. A., al 31 de Diciembre del 2009 y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Ecuador – Guayaquil Abril 27, 2010  
RNAE No. 105

Eddie Vizhnay Díaz  
RNC No. 1903

Guayaquil

Ciudadela Kennedy Vieja Alberto Ordeñana C. (Calle 2da. Oeste)  
Callejón 10 No. 122 y César Andrade López Pasaje 10  
PBX: (593-4) 2396346  
P.O. Box: 09-01-7016  
e-mail: info@vizhnay.com



**TALUM S. A.**

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE:**

Efectivo en caja (notas 2 y 4) 500.00

Cuentas por cobrar (nota 5) 2,083,118.77

Compañías relacionadas (nota 6) 820,172.05

Inventarios (notas 2 y 7) 31,416,338.96

Pagos y gastos anticipados 7,836.99

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE** 34,327,966.77

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8) 15,214.83

OTROS ACTIVOS 200.00

**TOTAL ACTIVO** 34,343,381.60



Ver notas a los estados financieros

**TALUM S. A.**

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE:**

Documentos por pagar (nota 9)	3,014,058.34
Cuentas por pagar (nota 10)	12,078,292.15
Compañías relacionadas (nota 6)	18,933,250.56
Impuestos por pagar (nota 11)	316,980.55
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>34,342,581.60</b>

<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>34,342,581.60</b>
---------------------	----------------------

**PATRIMONIO**

Capital social (nota 12)	800.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>800.00</b>

**PASIVO CONTINGENTE (nota 13)**

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>34,343,381.60</b>
----------------------------------	----------------------



Ver notas a los estados financieros

**TALUM S. A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo inicial	800.00
Saldo final	800.00
<b>TOTAL</b>	<b>800.00</b>



Ver notas a los estados financieros

**TALUM S. A.**

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

AJUSTES POR

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS  
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

Aumento en cuentas por cobrar	-411,476.49
Disminución en compañías relacionadas por cobrar	230,036.96
Aumento en inventarios	-20,026,775.55
Aumento en pagos y gastos anticipados	-7,836.99
Aumento en cuentas por pagar	7,689,667.54
Aumento en compañías relacionadas por pagar	9,213,833.30
Aumento en impuestos por pagar	290,837.25
<hr/>	
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>-3,021,713.98</b>

**FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Compras de activos fijos (nota 8)	-3,360.00
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-3,360.00</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento en documento por pagar	3,014,058.34
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>3,014,058.34</b>

DISMINUCIÓN NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -11,015.64

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 11,515.64

**Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)** 500.00



Ver notas a los estados financieros

## TALUM S. A.

### Notas a los estados financieros

#### 1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 19 de Octubre del 2006, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

##### b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles para la realización de sobregiros bancarios.

##### c. Inventarios

Conformado por la Obra en Proceso y los costos generados por el Proyecto denominado Lagos de Batán. (nota 7)



##### d. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para maquinarias y equipos, equipos de comunicación y 5 años vehículos (nota 8)

## TALUM S. A.

### Notas a los estados financieros, continuación

#### e. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

En el ejercicio económico la compañía no ha generado ingresos por lo que no está obligada a realizar esta reserva legal.

#### f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

En el ejercicio actual, la compañía no ha generado ingresos, por lo que no está obligada a pagar Impuesto a la Renta.

#### g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

### 3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2009, fue de 3.71%.

Los porcentajes de variación del Producto Interno Bruto PIB y la tasa de desempleo fueron preparados por el Banco Central del Ecuador, para el ejercicio económico del 2009, la variación del PIB es del 0.98% y la tasa de desempleo es del 7.90%

AÑO TERMINADO <u>DICIEMBRE 31</u>	PORCENTAJE <u>INFLACIÓN</u>	PORCENTAJE DE <u>VARIACIÓN DEL PIB</u>	TASA DE <u>DESEMPLEO</u>
2006	2.87	3.89	9.00
2007	2.32	2.49	6.34
2008	8.83	6.52	7.50
2009	3.71	0.98	7.90

**TALUM S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**4. EFFECTIVO EN CAJA**

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	<u>500.00</u>
------	---------	---------------

**5. CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Anticipos a proveedores	U.S. \$	<u>2,083,118.77</u>
-------------------------	---------	---------------------

Esta cuenta corresponde a anticipos entregados a proveedores para la construcción del Proyecto denominado Lagos de Batán.

**TALUM S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**6. COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

**ACTIVO**

Subzero S. A.	U.S. \$	778,821.10
Cebilse S. A.		21,000.00
Agrícola Batán S. A.		20,350.95
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$</b>	<b><u>820,172.05</u></b>

**PASIVO**

Larisa Lotización la Ribera S. A.	U.S. \$	18,783,250.56
Fontespai S. A.		100,000.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		50,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$</b>	<b><u>18,933,250.56</u></b>

Las transacciones entre compañías relacionadas se dan por préstamos, facturas, reembolsos de gastos y transferencias.

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

**TALUM S. A.**

Notas los estados financieros, continuación

**7. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Obras en construcción	U.S. \$ 31,280,618.57
Costo de villa modelo (solar # 63)	135,720.39
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$ <u>31,416,338.96</u></b>

Corresponde a la Obra en Proceso y los costos generados en el Proyecto denominado Lagos de Batán, ubicada en el Kilómetro 6,8 vía La Puntilla del cantón Samborondón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas.

**8. PROPIEDADES, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<b>COSTO</b>		<b>SALDOS 31/12/2008</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>TRANSFE RENCIAS</b>	<b>SALDOS 31/12/2009</b>
Maquinarias y equipos	U.S. \$	13,793.14	-	-	13,793.14
Equipos de comunicación		672.00	-	-	672.00
Vehículos		-	3,360.00	-	3,360.00
<b>TOTAL</b>		<b>14,465.14</b>	<b>3,360.00</b>	<b>-</b>	<b>17,825.14</b>
Menos :					
Depreciación acumulada		628.06	1,982.25	-	2,610.31
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$</b>	<b><u>13,837.08</u></b>	<b><u>1,377.75</u></b>	<b>-</b>	<b><u>15,214.83</u></b>

Maquinarias y equipos, equipos de comunicación se deprecian al 10% y Vehículos al 20% anual, bajo el método de línea recta.

## TALUM S. A.

Notas los estados financieros, continuación

### **9. DOCUMENTOS POR PAGAR**

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2009, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Bolivariano	100931	12/04/2010	8.82%	892,855.00
Guaranty Trust Bank	-	09/02/2010	8%	1,980,000.00
		11/11/2010	6%	130,000.00
				3,002,855.00
Intereses				11,203.34
<b>TOTAL</b>				<b><u>3,014,058.34</u></b>

Las obligaciones contraídas con las instituciones financieras al 31 de Diciembre del 2009, están garantizadas con firmas de pagaré y contrato mutuo.

### **10. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

Reservaciones de clientes	U.S. \$	8,881,527.04	(1)
Otras cuentas por pagar		1,600,335.05	
Sobregiros bancarios		747,173.30	
Proveedores locales		697,486.98	
Afiliación a Conjunto Residencial Cerrado Delago		151,769.78	(2)
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$</b>	<b><u>12,078,292.15</u></b>	

- (1) Las reservaciones de clientes se encuentran respaldadas por contratos de reserva y promesa de compra venta.
- (2) La afiliación a Conjunto Residencial Cerrado Delago son cuotas de valores transitorios equivalentes a \$ 2.00 por cada metro cuadrado, los mismos que serán entregados a la compañía designada para su administración.

**TALUM S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	U.S. \$	<u>SALDOS</u>		<u>SALDOS</u>	
		<u>31/12/2008</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>31/12/2009</u>
Retención la fuente		17,842.85	223,564.40	309,152.80	103,431.25
Retención en la fuente IVA		8,300.45	263,112.70	468,361.55	213,549.30
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$</b>	<b>26,143.30</b>	<b>486,677.10</b>	<b>777,514.35</b>	<b>316,980.55</b>

## TALUM S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

### 12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de TALUM S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S.\$</u>
Comercial Realty Inc.	799	99.99	1.00	799.00
Cecilia Arosemena Tanner	1	0.01	1.00	1.00
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>100</b>		<b>800.00</b>

La compañía Comercial Realty Inc., es de nacionalidad Panameña y Cecilia Arosemena Tanner es de nacionalidad Ecuatoriana.

Según resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información deben entregarla conjuntamente con los Estados Financieros de TALUM S. A. del ejercicio económico 2009 a la Superintendencia de Compañías.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1975 publicado el Registro Oficial No. 389 del 1 de Noviembre del 2007, se concede la autorización para que el Superintendente de Compañías, pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica). Hasta la fecha la Superintendencia de Compañías no ha establecido el plazo.

## **TALUM S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

### **13. PASIVO CONTINGENTE**

Los registros contables de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2009. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

### **14. OPERACIONES**

TALUM S. A., no tuvo ingresos en el año 2009, los egresos están registrados como obras en proceso y los costos generados en el proyecto denominado Lagos de Batán. (Ver Nota 7)

En la actualidad la obra esta en la fase de construcción y edificación de la urbanización.

### **15. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de Diciembre del 2009 y la fecha del dictamen de los auditores independientes, Abril 27 del 2010, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

### **16. PARTICIPACION DE TRABAJADORES**

TALUM S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado y no tienen personal con discapacidad al 31 de Diciembre del 2009.

**TALUM S. A.**

Notas a los estados financieros

**17. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

**18. INFORME TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.