

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 19 de Octubre del 2006, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, construcción, promoción, desarrollo inmobiliario y urbanístico, y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2012 y el período de transición fue el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>No.</u> <u>NORMA</u>	<u>NORMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA</u> <u>PARA EJERCICIO</u> <u>INICIADOS A PARTIR DE:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición no revalorizó instalaciones y adecuaciones, muebles y equipos de oficina, maquinarias y equipos de oficina, vehículos, equipos de computación y equipos de comunicación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de performance original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

i. **Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

j. **Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. **Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

I. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

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 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por ventas de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación con la cancelación de inmobiliarios y urbanísticos.

n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2012, fue de 4.16%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2011</u>	<u>1 ENERO</u> <u>2011</u>
Caja	U.S.\$	16,500.00	11,000.00	500.00
Bancos		38,551.28	35,657.96	29,716.68
TOTAL	U.S.\$	<u>55,051.28</u>	<u>46,657.96</u>	<u>29,216.68</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>	1 ENERO <u>2011</u>
Clientes	U.S.\$	7,360,536.96	-	-
Menos:				
Provisión de cuentas incobrables		-	-	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
TOTAL		7,360,536.96	-	-
Porción corriente de clientes		4,079,765.93	-	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	U.S.\$	<u>3,280,771.03</u>	<hr/>	<hr/>

Esta cuenta por cobrar tiene un vencimiento de hasta 5 años con una tasa de interés anual del 10.36%, el tipo de garantía es hipotecaria.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>	1 ENERO <u>2011</u>
Préstamos a locales comerciales (a)	U.S.\$	2,608,721.39	7,520,067.31	4,879,195.71
Anticipos a proveedores (b)		2,447,323.04	3,501,124.02	991,165.82
Préstamos a terceros (c)		6,130,673.28	1,749,210.71	915,089.20
Anticipo de comisiones		-	-	257,095.35
Otras cuentas por cobrar		12,371,686.54	15,481,522.29	147,142.05
TOTAL	U.S.\$	<u>23,558,404.25</u>	<u>28,251,924.33</u>	<u>7,189,688.13</u>

LARGO PLAZO

Fideicomiso Mercantil Amagua (d)	U.S.\$	<u>1,189,127.04</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
----------------------------------	--------	---------------------	----------	----------

(a) Corresponde a préstamos realizados a los locales comerciales del Centro Comercial Plaza Lagos Town Center, ubicado en el Kilómetro 6.5 vía La Puntilla del cantón Samborondón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas, cuyo destino fue la adecuación y amoblamiento de los mismos.

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

(c) Corresponde a préstamos autorizados a clientes de Talum S. A., para la construcción de sus viviendas.

(d) El fideicomiso Mercantil Amagua, fue constituido por la Corporación Samborondón S. A., Corsam, Dismedsa S. A., Corporación Celeste S. A., Corpacel, Talum S. A., Vermigilio S. A. y Aguas de Samborondón Amagua C.E.M., con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros para que los administre, será la responsable de la ejecución de las obras y proyectos inmobiliarios en la Parroquia urbana Satélite La Aurora del Cantón Daule y la Parroquia urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, los fondos para la obra serán proporcionados por los constituyentes, cuando la obra este terminada y vendida, los fondos serán transferidos a los constituyentes que son los beneficiarios.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

RELACIONADAS	SALDO AL 1/1/2011	DEBITOS			CREDITOS	SALDO AL 31/12/2011
		VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS	
Pronto Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	U.S.\$ 204,552.81	4,182.78	25,000.00	4,139,205.80	4,372,941.37	-
Castelago S. A.	-	-	-	1,050,000.00	1,050,000.00	-
Cabisa S. A.	21,000.00	-	-	-	21,000.00	-
Magnitexa S. A.	-	-	12,739.60	-	12,739.60	-
TOTAL	U.S.\$ 225,552.81	4,182.78	37,739.60	5,189,205.80	5,456,680.97	-

RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS			CREDITOS	SALDO AL 31/12/2012
		VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS	
Pronto Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	U.S.\$ -	-	-	4,695,048.00	4,695,048.00	-
Lagosnack S. A.	-	-	-	840,702.57	4,563.89	830,130.68
Frozentago S. A.	-	1,600.00	-	252,957.14	6,993.63	247,573.61
Lagosnack S. A.	-	-	-	356,109.03	4,045.69	352,063.04
Winelago S. A.	-	-	-	228,072.04	884.44	227,207.60
Francisago S. A.	-	-	-	1,091,679.99	7,800.62	1,083,813.37
Pañago S. A.	-	-	-	936,929.50	8,321.22	959,650.28
Dulcelago S. A.	-	-	-	785,210.17	2,463.89	782,746.28
Rozalago Town Center	-	-	-	4,836,730.31	14,729.87	4,822,000.44
Sushago S. A.	-	-	-	329,795.34	7,765.23	322,029.11
Conjunto Residencial Cerrado Dalago	-	-	-	101,260.52	-	101,260.52
Conjunto Residencial Cerrado Casajago	-	-	-	100,152.10	-	100,152.10
TOTAL	U.S.\$ -	1,600.00	-	14,584,584.71	4,752,651.78	9,833,532.93

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>01/01/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>			<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2011</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>DEBITOS</u>	<u>COMPRAS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
<u>CORRIENTE</u>							
Laiza Inbización La Ribera S. A.	U.S\$	29,133,526.16	22,614,120.79	-	-	4,963,027.26	11,482,432.63
Agrícola Batán S. A.		229,479.05	596,045.16	-	-	436,629.45	70,063.34
Puntoa Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		-	-	-	-	54,434.53	54,434.53
TOTAL	U.S\$	29,363,005.21	23,210,165.95	-	-	5,454,091.24	11,606,930.50

LARGO PLAZO

Cr Investment		-	4,999,200.00	-	-	13,215,255.00	8,216,055.00
---------------	--	---	--------------	---	---	---------------	--------------

<u>RELACIONADAS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>			<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2012</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>DEBITOS</u>	<u>TRANS-</u> <u>FERENCIAS</u>	<u>RECLASIF-</u> <u>CACION</u>	<u>OTROS</u>	
<u>CORRIENTE</u>							
Laiza Inbización La Ribera S. A.	U.S\$	11,482,432.63	1,613,570.37	1,500,501.44	-	340,565.52	11,709,929.22
Agrícola Batán S. A.		70,063.34	379,326.69	-	-	309,263.35	-
Puntoa Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		54,434.53	54,434.53	-	-	735,464.88	735,464.88
Conjunto Residencial Cerrado Islatego		-	-	-	-	75,377.37	75,377.37
Skyline Equities Group LLC		-	-	-	209,647.49	-	209,647.49
TOTAL	U.S\$	11,606,930.50	2,047,331.59	1,500,501.44	209,647.49	1,460,671.52	12,730,419.36

LARGO PLAZO

Cr Investment	U.S\$	8,216,055.00	438,805.34	-	-	-	7,777,249.66
---------------	-------	--------------	------------	---	---	---	--------------

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO

El presente Contrato de Cesión de Derechos de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Skyline Equities Group LLC., compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el señor Andrés Suárez Trujillo, en su calidad de Apoderado General.

Skyline Equities Group LLC., ha hecho una propuesta a Hasting Business Enterprises Inc., a fin de adquirir la acreencia que ésta tiene sobre la compañía Talum S. A. por U.S.\$ 209,647.49

La compañía, en la interpuesta persona de su Representante legal, declara que a través del presente instrumento ACEPTA, irrevocablemente, la cesión objeto de este contrato; consecuentemente la cesión surte pleno efecto frente a terceros.

Por la cesión objeto de este instrumento el valor antes mencionado, el mismo será cancelado a favor de Hasting Business Enterprises Inc., hasta el 31 de Diciembre del 2017.

Los presentes acuerdos se registrarán e interpretarán de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>	1 ENERO <u>2011</u>
Obra en proceso (a)	U.S.\$	42,406,900.78	58,460,596.51	48,689,585.72
Infraestructura urbana (b)		76,799,733.06	24,681,987.02	7,742,965.47
Villas		1,172,737.27	1,062,889.73	809,766.31
Materiales de construcción		899,684.91	1,284,602.56	-
TOTAL	U.S.\$	<u>121,279,056.82</u>	<u>85,490,076.82</u>	<u>57,242,317.50</u>

(a) Corresponde a las Obras en Proceso y los costos generados en el Proyecto denominado Lagos de Batán y Aires de Batán, ubicados en el Kilómetro 6.5 y 6.8 respectivamente via La Puntilla del cantón Samborondón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas.

(b) Están incluidas las infraestructuras de las Urbanizaciones y de los Edificios que conforman Lagos de Batán.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>	1 ENERO <u>2011</u>
Retenciones en la fuente del ejercicio (nota 17)	U.S.\$	16,732.92	4,977.61	352.26
Crédito tributario de años anteriores (nota 17)		-	8,189.25	7,836.99
TOTAL	U.S.\$	<u>16,732.92</u>	<u>13,166.86</u>	<u>8,189.25</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, plantas y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

CUENTAS	SALDOS 01/01/11	ADICIONES	BAJAS	SALDOS 12/31/2011	ADICIONES	BAJAS	RECLASI- FICACION	SALDOS 12/31/2012
Máquinarias y equipos	U.S\$ 13,793.14	89,780.48	-	103,573.62	6,160.00	-	-	109,733.62
Equipos de comunicación	672.00	-	-672.00	-	-	-	-	-
Edificaciones	-	-	-	-	177,341.73	-	-	177,341.73
Vehículos	149,062.02	87,934.00	-	236,996.02	-	-	-	236,996.02
	163,527.16	177,714.48	-672.00	340,569.64	183,501.73	-	-	524,071.37
Menos:								
Depreciación acumulada	11,742.74	41,378.53	-423.77	52,697.50	57,910.59	-	-	110,608.09
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S\$ 151,784.42	136,335.95	-248.23	287,872.14	125,591.14	-	-	413,463.28

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

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

2012

INVERSIONES EN ACCIONES:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
WINELAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
FROZENLAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
DULCELAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
LAGOSNACK S. A.	799	99.88	1.00	799.00
SUSHILAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
LAGOSBOOKS S. A.	799	99.88	1.00	799.00
FRANCISLAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
PATILAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
TOTAL				<u>6,392.00</u>

Las inversiones en acciones que adquirió la empresa son extrabursátiles, no cotizan en bolsa, por lo que en su registro inicial se las reconoce a su costo de adquisición y en su registro posterior se las reconoce a su valor patrimonial proporcional al cierre del año 2012, las compañías emisoras no reflejaron cambios en su patrimonio.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

2011

INVERSIONES EN ACCIONES:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
WINELAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
FROZENLAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
DULCELAGO S. A.	799	99.88	1.00	799.00
LAGOSNACK S. A.	603	75.38	1.00	603.00
SUSHILAGO S. A.	600	75.00	1.00	600.00
LAGOSBOOKS S. A.	600	75.00	1.00	600.00
FRANCISLAGO S. A.	600	75.00	1.00	600.00
PATILAGO S. A.	600	75.00	1.00	600.00
TOTAL				<u>5,400.00</u>

Las inversiones en acciones que adquirió la empresa son extrabursátiles, no cotizan en bolsa, por lo que en su registro inicial se las reconoce a su costo de adquisición y en su registro posterior se las reconoce a su valor patrimonial proporcional al cierre del año 2011, las compañías emisoras no reflejaron cambios en su patrimonio.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

<u>INSTITUCION</u>		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>	<u>1 ENERO 2011</u>
Banco del Pichincha C. A.	U.S.\$	6,115,202.60	2,339,139.23	2,885,374.72
Banco Bolivariano C. A.		14,585,833.27	13,955,416.69	601,666.64
Banco del Pacífico S.A.		11,043,851.29	13,384,034.83	-
Guaranty Trust Bank Limited		22,272,053.28	12,630,000.00	6,630,000.00
Intercredit Bank		4,349,137.94	-	-
Intereses		811,449.58	323,972.98	19,182.30
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	59,177,527.96	42,632,563.73	10,136,223.66
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Porción corriente de la deuda a largo plazo		33,731,279.01	27,118,955.66	7,640,830.11
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Deuda a largo plazo	U.S.\$	25,446,248.95	15,513,608.07	2,495,393.55

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2012, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco del Pichincha C. A.	922312	06/10/2015	8.92%	1,206,266.60
	972889	29/11/2015	8.92%	596,267.58
	1331426	05/02/2017	8.00%	4,312,668.42
				<hr/> 6,115,202.60
Banco Bolivariano C. A.	114045	16/04/2014	9.63%	377,777.80
	120880	12/10/2014	8.50%	2,187,500.03
	118042	15/10/2014	8.83%	2,444,444.44
	123771	13/08/2014	8.50%	1,798,333.30
	118322	05/11/2014	8.33%	1,277,777.70
	124212	22/10/2012	8.50%	1,000,000.00
	124692	08/04/2013	8.50%	500,000.00
	125116	08/04/2013	8.50%	500,000.00
	123157	26/12/2013	8.50%	1,000,000.00
	125369	26/12/2013	8.50%	2,000,000.00
	125387	28/01/2013	8.93%	1,000,000.00
125594	08/04/2013	8.93%	500,000.00	
				<hr/> 14,585,833.27
Banco del Pacífico S.A.	40043143	29/07/2016	8,95%	6,936,026.83
	40046314	29/07/2017	8,95%	4,107,824.46
				<hr/> 11,043,851.29
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2013	6%	130,000.00
	6420334	31/01/2013	7%	1,500,000.00
	6400662	31/07/2013	6%	3,000,000.00
	6400273	28/02/2013	6%	2,000,000.00
	6420337	28/02/2013	9%	2,000,000.00
	6420335	31/03/2013	10%	2,000,000.00
PASAN				<hr/> 10,630,000.00

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
VIENEN				10,630,000.00
	6420336	31/03/2013	6%	1,000,000.00
	3420500	31/03/2013	10%	1,000,000.00
	6420498	06/01/2013	9.50%	1,499,999.97
	6420497	25/10/2012	9.50%	1,142,053.31
	6420357	31/05/2013	9%	3,000,000.00
	6420407	20/07/2012	10%	2,000,000.00
	-	31/10/2017	7%	2,000,000.00
				<hr/> 22,272,053.28
Intercredit Bank	-	-	-	4,349,137.94
				<hr/> 58,366,078.38
Intereses				811,449.58
				<hr/>
TOTAL				59,177,527.96
Menos:				
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				33,731,279.01
				<hr/>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>25,446,248.95</u>

GARANTIAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantía personal solidaria.

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

GUARANTY TRUST BANK LIMITED

Firma de contrato de mutuo acuerdo, pagaré y declaración juramentada.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2011, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco del Pichincha C. A.	922312	06/10/2015	8.92%	1,574,144.67
	972889	29/11/2015	8.92%	764,994.56
				<u>2,339,139.23</u>
Banco Bolivariano C. A.	182719	16/04/2014	10.21%	661,111.12
	187268	03/08/2012	9.33%	26,666.68
	189702	14/02/2012	9.33%	3,500,000.00
	189613	21/09/2012	9.33%	22,500.00
	118042	15/10/2014	9.33%	3,777,777.78
	118457	15/05/2012	9.15%	3,000,000.00
	118454	05/11/2014	9.33%	1,944,444.44
	191914	14/11/2012	9.33%	22,916.67
	119065	13/06/2012	8.80%	1,000,000.00
				<u>13,955,416.69</u>
Banco del Pacífico S.A.	40043143	29/07/2016	8,95%	8,597,231.59
	40046314	29/07/2017	8,95%	4,786,803.24
				<u>13,384,034.83</u>
Guaranty Trust Bank Limited	6410497	30/04/2012	6%	130,000.00
	6410278	31/01/2012	7%	1,500,000.00
	6400662	31/07/2015	6%	3,000,000.00
	6400273	28/02/2012	6%	2,000,000.00
	6410197	28/02/2012	9%	2,000,000.00
	6410409	31/03/2012	10%	2,000,000.00
	6410407	31/03/2012	6%	1,000,000.00
	6410408	31/03/2012	10%	1,000,000.00
				<u>12,630,000.00</u>
PASAN				<u>42,308,590.75</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

	VALOR <u>U.S.\$</u>
VIENEN	42,308,590.75
Intereses	323,972.98
TOTAL	<u>42,632,563.73</u>
Menos:	
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO	<u>27,118,955.66</u>
DEUDA A LARGO PLAZO	<u>15,513,608.07</u>

GARANTIAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo o acuerdo y garantía personal solidaria.

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

GUARANTY TRUST BANK LIMITED

Firma de contrato de mutuo acuerdo, pagaré y declaración juramentada.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 1 de Enero del 2011, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco del Pichincha C. A.	922312	06/10/2015	8.92%	1,947,740.41
	972889	29/11/2015	8.92%	937,634.31
				<u>2,885,374.72</u>
Banco Bolivariano S. A.	105607	11/04/2011	9.63%	500,000.00
	107265	24/06/2011	9.63%	9,999.98
	109790	12/12/2011	9.63%	91,666.66
				<u>601,666.64</u>
Guaranty Trust Bank Limited	-	31/01/2011	7%	1,500,000.00
	-	28/02/2011	9%	2,000,000.00
	-	30/04/2011	6%	130,000.00
	-	31/07/2011	6%	3,000,000.00
				<u>6,630,000.00</u>
Intereses				19,182.30
TOTAL				<u>10,136,223.66</u>
Menos:				
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<u>7,640,830.11</u>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>2,495,393.55</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

GARANTIAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantía personal solidaria.

BANCO BOLIVARIANO S. A.

Firma de pagaré y contrato de mutuo acuerdo.

GUARANTY TRUST BANK LIMITED

Firma de contrato de mutuo acuerdo, pagaré y declaración juramentada.

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>	1 ENERO <u>2011</u>
Reservaciones de clientes (1)	U.S.\$	48,013,033.23	28,419,910.01	19,575,969.80
Otras cuentas por pagar		13,039,890.63	11,270,369.57	3,458,904.76
Proveedores locales		9,771,459.68	4,093,254.45	909,959.23
Sobregiros bancarios		-	2,015,604.20	961,299.05
Cuotas afiliación de copropietarios (2)		404,159.76	307,980.89	186,979.02
TOTAL	U.S.\$	71,228,513.30	46,107,119.12	23,759,507.80

Los pasivos diferidos corresponden a ventas de terrenos a crédito, que son registradas en los resultados cuando se transfiere el bien inmueble o haya cancelado el 100% de la deuda.

(1) Las reservaciones de clientes se encuentran respaldadas por contratos de reservación y promesa de compra venta.

(2) La afiliación de los copropietarios, 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

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>01/01/11</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>12/31/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>12/31/2012</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.S	53.57	184.46	6,886.43	6,755.54	53,040.86	115,638.13	69,352.81
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		105,825.41	449,706.40	467,822.89	123,941.90	538,349.89	607,399.18	192,991.19
Retenciones en la fuente del IVA		143,028.37	697,033.95	738,449.18	184,443.60	1,126,207.57	1,302,792.47	361,028.50
Impuesto a la renta por pagar (nota 2 y 17)		-	239,126.41	239,126.41	-	419,913.31	419,913.31	-
TOTAL	U.S.S	248,907.35	1,386,051.22	1,452,284.91	315,141.04	2,137,511.63	2,445,743.09	623,372.50

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2013: 22%

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2012: 23%

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2011: 24%

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las otras cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2011</u>	<u>1 ENERO</u> <u>2011</u>
Fideicomiso Mercantil de Administración Casalago	U.S.\$	3,004,862.95	-	-
Fideicomiso Mercantil de Administración Delago		2,193,524.62	-	-
Fideicomiso Mercantil de Administración Islalago		695,292.34	-	-
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos		178,211.24	-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>6,071,891.15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Los fideicomisos fueron constituidos por Jimson Holding Ltd y Pacific Coast Real Property LLC., para administrar los terrenos de los Conjuntos Residenciales Casalago, Delago, Islalago y Plaza Lagos, ubicados en el Cantón Samborondón. La administradora del fideicomiso es Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2012

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Cri Investment Company LLC	4,999,999	99.99	1.00	4,999,999.00
Cecilia Arosemena Tanner	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>5,000,000</u>	<u>100</u>		<u>5,000,000.00</u>

La compañía Cri Investment Company LLC, es de nacionalidad Estadounidense y Cecilia Arosemena Tanner es de nacionalidad Ecuatoriana.

Según resolución No. SC-IJ-DJC-G-1- 0004337 del 8 de Agosto del 2012 de la Superintendencia de Compañías, donde aprueba la Escritura Pública de Aumento de Capital suscrito y autorizado, y reforma del Estatuto Social de la compañía Talum S. A. Con copia certificada del Acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas donde resuelven el aumento de capital suscrito y pagado de U.S.\$ 800.00 a U.S.\$ 5,000,000.00 de los Estados Unidos de América.

El capital suscrito actual es U.S.\$ 5,000,000.00, dividido en 5,000,000 acciones de U.S.\$ 1.00 cada una y el capital autorizado es U.S.\$ 10,000,000.00

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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

2011

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Cri Investment Company LLC	799	99.88	1.00	799.00
Cecilia Arosemena Tanner	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

La compañía Cri Investment Company LLC, es de nacionalidad Estadounidense 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	1,305,949.14	451,371.82
Más:			
Ajustes NIIF		-	804.79
		<hr/>	<hr/>
		1,305,949.14	452,176.61
Más:			
Gastos no deducibles		485,241.39	43,127.33
		<hr/>	<hr/>
Utilidad gravable		1,791,190.53	495,303.94
Porcentaje impuesto a la renta		23%	24%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado		411,973.82	118,872.95
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		419,913.31	239,126.41
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		419,913.31	239,126.41
Más:			
Saldo del anticipo pendiente de pago		4,977.61	-
Menos:			
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal		21,710.53	4,977.61
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		-	8,189.25
		<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente (nota 9)	U.S.\$	<u>-16,732.92</u>	<u>-13,166.86</u>

Los registros contables de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio económico del año 2012. 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	1,041,212.06	1,798,931.57
Otros ingresos		91,090.94	96,437.81
Alicuotas de mantenimiento		36,153.78	-
Ingresos por mora		3,089.81	10,905.55
TOTAL	U.S.\$	<u>1,171,546.59</u>	<u>1,906,274.93</u>

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 16 de Mayo del 2013, 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.

21. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

TALUM S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2012.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

22. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

23. 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.