

## 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, 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 periodo 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.

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</u> <u>OBLIGATORIA PARA</u> <u>EJERCICIO INICIADOS A</u> <u>PARTIR DE:</u>
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros		1 de Enero del 2015

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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

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.

f. Pagos anticipados

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

g. Inventarios

Los inventarios 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 en la compañía.

El costo del inventario está constituido por su costo de adquisición y de transformación en el que se incluye los intereses que se genera por los préstamos que la compañía hace para la transformación del activo, el mismo que se capitaliza hasta el momento en que el activo está listo para su uso o venta de acuerdo con la expectativa de la Administración.

h. 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.

## TALUM S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

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 periodo 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.

#### 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 con fiabilidad el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

l. 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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

**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.

**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 2013, fue de 2.70%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Caja	U.S.\$	17,270.66	16,500.00
Bancos		213,964.94	38,551.28
TOTAL	U.S.\$	<u>231,235.60</u>	<u>55,051.28</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 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Clientes	U.S.\$	3,118,529.11	7,360,536.96
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
			<hr/>
TOTAL		3,118,529.11	7,360,536.96
Porción corriente de clientes		3,118,529.11	4,079,765.93
		<hr/>	
CUENTAS POR COBRAR, CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S.\$	-	<u>3,280,771.03</u>

2012

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 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Préstamos a locales comerciales (a)	U.S.\$	2,244,513.99	2,608,721.39
Anticipos a proveedores (b)		2,505,752.22	2,447,323.04
Préstamos a terceros (c)		467,108.94	6,130,673.28
Otras cuentas por cobrar		9,331,851.46	12,371,686.54
TOTAL	U.S.\$	<u>14,549,226.61</u>	<u>23,558,404.25</u>

LARGO PLAZO

Fidelcomiso Mercantil Amagua (d)	U.S.\$	<u>1,025,247.99</u>	<u>1,189,127.04</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 2013 y 2012, es como sigue:

CUENTAS POR COBRAR

	SALDO 31/12/2012	DEBITOS			CREDITOS		SALDO 31/12/2013
		PRESTAMOS	OTROS	RECLASI- FICACION	COBROS Y CREDITOS	OTROS	
Emparedora Grupo							
Greenmar S. A. Empaques	U S \$ -	3,400,707.15	15,578.03	8,081,040.77	6,880,410.14	7,077.97	7,702,900.04
Lagonook S. A.	836,138.68	153,011.30	338.18	-	-	338.18	689,148.68
Frozenlago S. A.	247,573.51	20,400.00	107.00	-	-	107.00	267,073.51
Lagonack S. A.	352,063.04	-	225,711.05	-	-	210,257.62	367,516.17
Wineclago S. A.	227,207.60	-	030.17	-	-	836.00	227,210.60
Francielago S. A.	1,003,013.37	95,936.85	4,785.89	-	-	4,705.89	1,178,750.22
Patilago S. A.	958,608.28	167,811.13	-	-	-	2,074.38	1,124,443.03
Dulcelago S. A.	702,746.20	86,007.80	-	-	-	-	669,554.00
Plazalago Town Center	4,822,000.44	2,410,607.90	-	-	52,453.24	-	7,180,245.19
Shoniago S. A.	322,026.11	-	206,813.10	-	-	152,368.90	378,475.40
Conjunto Residencial							
Cerrado Carrilago	101,200.52	-	21,107.77	-	-	21,702.00	100,545.31
Castielago S. A.	-	100,000.00	80,540.78	-	135,371.87	10,177.04	41,000.08
Ufiorcorp S. A.	-	1,545,750.09	-	500,000.00	80,684.00	-	1,979,074.09
Ugarda S. A.	-	43,283.80	280,540.00	-	43,293.60	20,003.46	280,537.47
Conjunto Residencial							
Cerrado Delago	100,152.10	-	14,055.33	-	-	13,140.40	101,858.95
Dourget S. A.	-	47,437.37	-	232,668.91	2,084.09	-	270,217.23
Hocksee S. A.	-	187,134.82	-	718,180.08	71,223.44	-	814,071.28
Brombach S. A.	-	82,854.53	-	214,258.48	2,005.47	-	295,107.55
TOTAL	U S \$ 9,833,532.83	8,410,025.43	857,104.06	7,746,328.25	7,263,626.01	437,007.10	10,155,768.66

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

CUENTAS POR PAGAR

CORTO PLAZO	SALDO 31/12/2012	DEBITOS		CREDITOS			SALDO 31/12/2013
		PAGOS Y DEBITOS	VENTAS	COMPRAS	RECLASI- FICACION	OTROS	
Lansa Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$ 11,700,020.22	3,326,312.54	-	-	-	1,010,450.11	10,002,075.70
Proimba Proyectos Inmobiliarias Batán S. A. Conjunto Residencial	735,464.00	4,000,000.00	-	5,234,868.03	-	1/3,010.20	1,737,365.52
Corrado Inalago Skyline Equities Group LLC	75,377.77	0,000.76	-	2,652.75	-	3,083.02	74,507.26
Conjunto Residencial Rinlago	200,647.40	200,647.40	-	-	-	-	-
Fontuepar S. A.	-	15,805.70	-	-	0/0,000.00	15,000.00	869,194.30
Agrícola Agroguaymas S. A.	-	4,702,794.77	-	-	-	11,202,794.77	6,900,000.00
Molinda S. A.	-	202,335.46	-	-	1,035,540.02	171,520.75	1,604,734.31
Inmobiliaria Horcajuela C. A. Irca	-	10,082.50	00,520.00	-	26,889.69	740,575.40	600,055.00
Comercial Agrícola Zapala S. A. Carapaa	-	40.00	-	-	270,000.00	205,000.00	474,000.00
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	-	17,390,007.49	-	-	-	10,934,424.04	1,538,320.50
Inmobiliaria Playa 100 S. A. Inmoplaza	-	255,541.20	100,042.00	-	3,857,043.26	202,000.00	3,235,050.51
<b>TOTAL</b>	<b>12,720,419.30</b>	<b>30,737,831.30</b>	<b>068,169.21</b>	<b>5,237,539.50</b>	<b>0,459,001.97</b>	<b>33,000,788.60</b>	<b>20,710,020.17</b>

<u>LARGO PLAZO</u>	
Co Investment LLC	U.S.\$ 7,777,249.00

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

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Obra en proceso (a)	U.S.\$	47,598,501.00	42,406,900.78
Infraestructura urbana (b)		92,769,931.50	76,799,733.86
Villas		1,637,417.42	1,172,737.27
Materiales de construcción		822,642.57	899,684.91
TOTAL	U.S.\$	<u>142,828,492.49</u>	<u>121,279,056.82</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 vía 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 18)	U.S.\$	-	16,732.92
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (nota 18)		1,296.58	-
IVA por cobrar servicios		1,671.43	-
TOTAL	U.S.\$	<u>2,968.01</u>	<u>16,732.92</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal del año 2013 fueron de U.S.\$ 76,526.86 fueron considerados en la conciliación tributaria.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros activos corrientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Otros activos	U.S.\$	<u>105,870.47</u>	<u>-</u>

11. 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 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>
Instalaciones	U.S.\$	177,341.73	-	-	177,341.73
Maquinarias y equipos		109,733.62	-	-	109,733.62
Vehículos		236,996.02	-	-	236,996.02
		<u>524,071.37</u>	-	-	<u>524,071.37</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		110,608.09	76,106.76	-	186,714.85
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.\$	<u>413,463.28</u>	<u>-76,106.76</u>	-	<u>337,356.52</u>

Instalaciones y maquinarias y equipos e se deprecian al 10%, vehículos al 20% anual, bajo el método de línea recta.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

INVERSIONES EN ACCIONES:

<u>COMPañIA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
				<u>SALDO U.S. \$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Winelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Frozenlango S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Dulcelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Lagosnack S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Sushilago S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Lagosbook S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Francislago S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
Patilago S. A.	799	99.88	1.00	799.00	799.00
TOTAL				<u>6,392.00</u>	<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 2013, las compañías emisoras no reflejaron cambios en su patrimonio.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

<u>INSTITUCION</u>		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Banco del Pichincha C. A.	U.S.\$	11,219,837.98	6,115,202.60
Banco Bolivariano C. A.		13,936,278.30	14,585,833.27
Banco del Pacífico S. A.		8,485,328.34	11,043,851.29
Guaranty Trust Bank Limited		23,180,000.00	22,272,053.28
Intercredit Bank		4,249,400.01	4,349,137.94
Banco Bolivariano Panamá		2,329,500.00	-
Intereses		1,818,243.29	811,449.58
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	65,218,587.92	59,177,527.96
		<hr/>	<hr/>
Porción corriente de la deuda a largo plazo		40,381,850.67	33,731,279.01
		<hr/>	<hr/>
Deuda a largo plazo	U.S.\$	<u>24,836,737.25</u>	<u>25,446,248.95</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2013, 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%	805,203.77
	972889	29/11/2015	8.92%	416,762.98
	1331426	05/02/2017	8.00%	3,348,061.94
	1864484	11/07/2018	8.00%	4,252,564.25
	1891898	10/08/2018	8.00%	2,397,245.04
				<hr/> 11,219,837.98
Banco Bolivariano C. A.	129769	18/08/2017	7.50%	1,747,222.24
	129770	22/08/2014	8.83%	10,689,056.06
	131805	13/08/2014	8.83%	1,500,000.00
				<hr/> 13,936,278.30
Banco del Pacífico S. A.	40043143	29/07/2016	8.95%	5,119,831.56
	40046314	29/07/2017	8.95%	3,365,496.78
				<hr/> 8,485,328.34
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2013	6.00%	130,000.00
	6400662	31/07/2015	6.00%	3,000,000.00
	6400273	28/02/2013	6.00%	2,000,000.00
	6420337	30/06/2015	9.00%	2,000,000.00
	6420335	30/06/2015	10.00%	2,000,000.00
	6420336	30/06/2015	10.00%	1,000,000.00
	6420500	31/03/2013	10.00%	1,000,000.00
	6420357	31/05/2017	9.00%	2,500,000.00
	6420407	30/07/2017	10.00%	2,000,000.00
	6420646	31/10/2017	7.00%	2,000,000.00
	-	31/12/2018	8.00%	3,200,000.00
	10020886	24/07/2013	9.00%	500,000.00
	6430814	31/12/2016	8.00%	1,200,000.00
	6440015	25/11/2017	8.00%	100,000.00
	6440016	02/12/2017	8.00%	350,000.00
6440116	10/12/2017	8.00%	100,000.00	
644101	24/12/2017	8.00%	100,000.00	
				<hr/> 23,180,000.00
PASAN				<hr/> 56,821,444.62

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				56,821,444.62
Banco Bolivariano Panamá	10023981	09/12/2014	9.00%	1,829,500.00
	10024313	25/06/2015	9.00%	500,000.00
				<u>2,329,500.00</u>
Intercredit Bank	-	-	-	4,249,400.01
				<u>63,400,344.63</u>
Intereses				1,818,243.29
				<u>65,218,587.92</u>
TOTAL				
Monos:				
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				40,381,850.67
				<u>24,836,737.25</u>
DEUDA A LARGO PLAZO				

GARANTIAS BANCARIAS:

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantía personal solidaria.

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias, garantías bancarias por U.S. \$ 9,794,564.39

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.

Los préstamos con vencimiento del año 2013 no han sido renovados.

Los préstamos por U.S.\$ 16,700,000.00, no están registrados en el Banco Central del Ecuador.

BANCO BOLIVARIANO PANAMA

Firma de pagaré y convenio arbitral.

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	6.00%	130,000.00
	6420334	31/01/2013	7.00%	1,500,000.00
	6400662	31/07/2013	6.00%	3,000,000.00
	6400273	28/02/2013	6.00%	2,000,000.00
	6420337	28/02/2013	9.00%	2,000,000.00
	6420335	31/03/2013	10.00%	2,000,000.00
				<hr/> 10,630,000.00
PASAN				<hr/> 42,374,887.16

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				42,374,887.16
Guaranty Trust Bank Limited	VIENEN			10,630,000.00
	6420336	31/03/2013	6.00%	1,000,000.00
	3420500	31/03/2013	10.00%	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	9.00%	3,000,000.00
	6420407	20/07/2012	10.00%	2,000,000.00
	-	31/10/2017	7.00%	2,000,000.00
				<u>22,272,053.28</u>
Intercredit Bank	-	-	-	4,349,137.94
				<u>58,366,078.38</u>
Intereses				811,449.58
				<u>59,177,527.96</u>
TOTAL				
Menos:				
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				33,731,279.01
				<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

14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Reservaciones de clientes (a)	U.S.\$	54,629,653.77	48,013,033.23
Otras cuentas por pagar		2,512,676.13	13,039,860.63
Proveedores locales		7,304,267.20	9,771,459.68
Sobregiros bancarios		35,702.54	-
Cuotas afiliación de copropietarios (b)		518,239.50	404,159.76
TOTAL	U.S.\$	<u>65,000,539.14</u>	<u>71,228,513.30</u>

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

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.

- (b) 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

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	69,352.81	166,268.67	136,971.07	40,055.21
Retención en la fuente del impuesto a la renta		192,991.19	508,382.60	391,934.90	76,543.49
Retenciones en la fuente del IVA		361,028.50	890,400.74	655,574.83	126,202.59
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 18)		-	659,914.27	659,914.27	-
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (a)		-	-	229,499.92	229,499.92
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>623,372.50</b>	<b>2,224,966.28</b>	<b>2,073,894.99</b>	<b>472,301.21</b>

(a) El 15 de Agosto del 2013 mediante Trámite No. 109012013100812, comparecen solicitando convenio de facilidades de pago para la obligación pendiente por Renta Anticipos correspondiente al ejercicio económico 2013 que asciende a U.S.\$ 567,951.08 más los respectivos intereses.

El 30 de Agosto del 2013 el Servicio de Rentas Internas SRI mediante Resolución No. 109012013RCDE047535, resuelve conceder al contribuyente el plazo de 6 meses para que realice el pago de la obligación tributaria.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las otras cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Fideicomiso Mercantil de Administración Casalago	U.S.\$	3,551,567.12	3,004,862.95
Fideicomiso Mercantil de Administración Delago		2,862,275.85	2,193,524.62
Fideicomiso Mercantil de Administración Islalago		2,043,559.63	695,292.34
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos		541,792.78	178,211.24
TOTAL	U.S.\$	<u>8,999,195.38</u>	<u>6,071,891.15</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

17. CAPITAL SOCIAL

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

2013

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	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>

2013

La compañía Skyvest EC Holding S. A. y Cecilia Arosemena Tanner son de nacionalidad ecuatoriana.

El 30 de Octubre del 2013 se hizo la actualización de datos de los accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Cri Investment Company LLC cede sus acciones de 4,999,999 por un total de U.S.\$ 4,999,999.00 a Skyvest EC Holding S. A., de nacionalidad ecuatoriana.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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
<b>TOTAL</b>	<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

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	1,729,005.90	1,305,949.14
Más:			
Gastos no deducibles		1,270,604.40	485,241.39
Utilidad gravable		2,999,610.30	1,791,190.53
Porcentaje impuesto a la renta		22%	23%
Impuesto a la renta causado (nota 15)		659,914.27	411,973.82
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		589,661.60	419,913.31
<u>Impuesto a la renta mínimo causado</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		70,252.67	419,913.31
Más:			
Saldo del anticipo pendiente de pago		21,710.53	4,977.61
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		76,526.86	21,710.53
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		16,732.92	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (nota 9)	U.S.\$	<u>-1,296.58</u>	<u>-16,732.92</u>

Los registros contables de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio económico del año 2013. 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

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	1,171,229.26	1,041,212.06
Otros ingresos		6,096.63	91,090.94
Alícuotas de mantenimiento		416,208.67	36,153.78
Ingresos por mora		109,874.32	3,089.81
Reembolsos de ingresos		138,703.50	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,842,112.38</u>	<u>1,171,546.59</u>

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2013, y la fecha del informe de los auditores externos el 9 de Junio del 2014, 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 2013.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	1,171,229.26	1,041,212.06
Otros ingresos		6,096.63	91,090.94
Allcuotas de mantenimiento		416,208.67	36,153.78
Ingresos por mora		109,874.32	3,089.81
Reembolsos de ingresos		138,703.50	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,842,112.38</u>	<u>1,171,546.59</u>

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2013, y la fecha del informe de los auditores externos el 9 de Junio del 2014, 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 2013.

TALUM S. A.

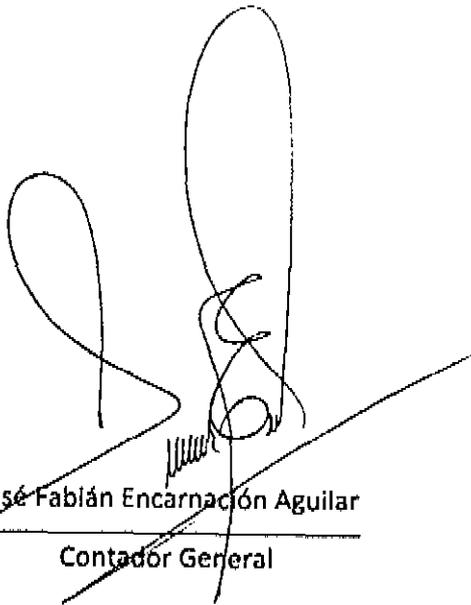
Notas a los Estados Financieros

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.



\_\_\_\_\_  
José Fabián Encarnación Aguilar  
Contador General