

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 19 de Octubre del 2006, 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. POLÍTICAS 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 - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador, 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 compañía, de acuerdo con el cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2012 y el periodo de transición fue en el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en 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 de dichas estimaciones en el futuro se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho periodo, reconociendo el efecto de la estimación realizado en el estado de resultado del periodo.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español, y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, 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 incluye 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 amortizan 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 a la compañía.

El costo del inventario está constituido por su costo de adquisición y de transformación en el que se incluyen los intereses que se generan 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. Propiedades, planta y equipo, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) de las existencias en la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, como su costo atribuido en esa fecha, acorde a lo indicado en la NIIF 1

Las propiedades, planta y equipo, 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, maquinarias y equipos, vehículos; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración 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 Administración 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 en cada periodo 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 las 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

l. Impuesto a la renta

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 bienes inmobiliarios y urbanísticos.

n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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 las propiedades, planta y equipo 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 venta 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

p. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2014, las Normas Internacionales de Información Financiera omitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Caja	U.S.\$	18,600.00	17,270.66
Bancos		291,426.22	213,964.94
TOTAL	U.S.\$	<u>310,026.22</u>	<u>231,235.60</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 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Clientes	U.S.\$	1,905,882.12	3,118,529.11
Menos: Provisión para cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,905,882.12</u>	<u>3,118,529.11</u>

La empresa no hizo provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

2013

Esta cuenta por cobrar tiene un vencimiento de hasta 5 años con una tasa de interés anual del 11.33%, 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 2014 y 2013, es como sigue:

<u>CORTO PLAZO</u>			<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Préstamos a locales comerciales (a)	U.S.\$		6,572,756.99	2,244,513.99
Anticipos a proveedores (b)			4,697,782.22	2,505,752.22
Préstamos a terceros (c)			824,636.80	467,108.94
Otras cuentas por cobrar			7,484,020.82	9,331,851.46
TOTAL	U.S.\$		<u>19,579,196.83</u>	<u>14,549,226.61</u>

LARGO PLAZO

Fidelcomiso Mercantil Amagua (d)	U.S.\$		<u>854,757.46</u>	<u>1,025,247.99</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, no tienen fecha de vencimiento, ni tasa de interés.
- (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 Fidelcomiso Mercantil Amagua, fue constituido por la Corporación Samborondón S. A., Corsam, Diamedsa S. A., Corporación Coleste S. A., Corpacel, Talum S. A., Vermigliolo 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 esté terminada y vendida, los fondos serán transferidos a los constituyentes que son los beneficiarios.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

POR COBRAR

		SALDO 31/12/2013	DEBITOS		RECLASIFI- CACION	CRÉDITOS		SALDO 31/12/2014
			PRÉSTAMOS	OTROS		COBROS	OTROS	
Empacadora Grupo								
Granmar S. A. Empaques	U.S.\$	2,702,968.64	-	5,408,721.10	-	7,710,209.42	305,390.32	-
Lagosbook S. A.		889,149.00	154,500.00	-	-	-	804,769.72	338,661.28
Agrícola Dalén S. A.		-	577,000.00	848,249.50	-	419,243.35	-	804,506.15
Agrícola Agronomas S. A.		-	-	280,000.00	-	-	-	280,000.00
Frozenlago S. A.		287,973.01	2,040.00	107.80	-	-	152,924.26	117,107.03
Lagoanack S. A.		367,816.17	-	107.80	-	-	79,243.01	289,380.96
WineLago S. A.		227,210.66	13,878.60	44,976.92	-	-	89,030.78	199,435.82
Francislago S. A.		1,179,750.22	40,000.00	3,130.03	-	-	834,889.78	388,220.47
Pallago S. A.		1,124,445.03	-	7,817.80	-	3,010.83	-	1,129,046.00
Dulcelago S. A.		889,354.08	40,000.00	14,787.80	-	-	747,852.21	184,409.67
Piazalago Town Center		7,180,245.10	1,556,000.00	22,126.62	-	111,692.24	-	6,646,678.47
Sushilago S. A.		370,475.40	-	-	-	8,837.78	-	389,537.67
Conjunto Residencial								
Cerrodo Caselago		100,545.33	-	10,187.43	-	-	19,558.37	100,174.50
Casillago S. A.		41,000.00	115,000.00	127,628.24	800,901.91	1,071,462.50	7,905.63	-
Ustercorp S. A.		1,879,074.09	209,053.03	938,304.68	-	3,041,041.54	-	73,589.59
Digarda S. A.		260,537.47	-	-	430,220.81	-	365,166.34	325,591.74
Zerini S. A.		-	8,180.04	41,196.36	-	-	49,940.36	8,410.04
Galienbeck S. A.		-	212,018.62	17,090.14	-	16,211.01	806.20	216,667.65
Conjunto Residencial								
Cerrodo Delago		101,926.65	-	9,210.23	-	-	18,552.70	94,616.48
Skyline Equities Group LLC		-	145,974.58	23,423.46	195,803.61	-	88.00	369,113.16
Deurgel B. A.		278,217.23	28,500.00	5,492.80	-	-	2,247.35	309,952.67
Rockago S. A.		614,071.20	-	-	-	81,803.31	-	732,207.95
Drombach S. A.		295,107.55	11,000.00	9,007.00	-	130,820.25	18,175.23	189,499.07
Lagopista S. A.		-	-	59,136.97	-	-	-	59,136.97
TOTAL	U.S.\$	19,155,708.66	3,110,021.07	7,887,076.24	1,426,026.33	12,599,118.61	3,572,983.24	15,168,313.23

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR PAGAR

CORTO PLAZO	BALDO 31/12/2013	DÉBITOS		CRÉDITOS			BALDO 31/12/2014
		PAGOS Y DÉBITOS	VENTAS	PRÉSTAMOS	RECLASIFI- CACIÓN	OTROS	
Larba Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$ 10,002,073.79	502,000.00	348,601.15	-	-	4,219,071.12	13,370,345.76
Prinba Proyección Inmobiliarios Están S. A.	1,737,385.52	5,301,886.82	-	100,000.00	-	6,579,880.07	3,295,358.97
Conjunto Residencial Cerrada Jalisco	74,507.26	16,627.70	-	-	-	18,898.40	74,877.09
Conjunto Residencial Cerrado Rincón	3,050.00	17,875.12	-	-	-	130,575.22	125,650.10
Fontespal S. A.	689,194.30	424,197.33	-	40,000.00	-	-	294,996.97
Agrícola Agroquayas S. A.	6,680,000.00	8,659,546.70	-	1,240,000.00	-	721,546.70	-
Hundar S. A.	1,604,734.31	625,373.43	-	-	-	1.04	989,361.02
Joyamar S. A.	-	-	-	-	-	230,000.00	230,000.00
Megoluxa S. A.	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
Cobisa S. A.	-	-	-	-	-	30,000.00	30,000.00
Plaza Lagos Town Center II	-	70,000.52	-	-	-	165,848.33	99,187.78
Condominio Plaza Lagos Inmobiliaria Rocafuerte	-	728.88	-	-	-	179,227.20	178,500.32
C. A. Itea	889,655.93	291,442.36	-	40,000.00	-	11,889.90	450,083.47
Comercial Agrícola Zapata S. A. Cazapa	474,060.00	476,242.96	-	400,000.00	-	13,543.07	412,260.11
Castolago S. A.	-	1,110,003.49	-	1,067,747.79	600,001.01	675,607.32	1,433,571.53
Empacadora Grupo Cranmar S. A. Empaglan	-	8,703,033.00	-	650,000.00	4,901,822.78	6,874,407.20	5,523,176.32
Compañía General de Comercio y Mandato S. A. Inmobiliaria Plaza 500	1,536,328.55	30,259,870.22	-	35,901,242.24	-	10,249,050.78	17,488,358.35
S. A. Inmo Plaza	3,239,852.51	962,940.00	-	1,255,000.00	-	1,300,001.00	4,827,019.50
TOTAL	U.S.\$ 20,710,829.17	55,432,330.01	348,801.15	40,791,990.03	5,702,724.89	31,289,436.41	40,703,648.14
LARGO PLAZO							
Co Investment LLC	U.S.\$ 7,777,249.00	3,000,000.00	-	-	-	20,681.21	4,798,109.07

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 2014 y 2013, es como sigue:

			31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Obras en proceso	(a)	U.S.\$	52,307,516.63	47,598,501.00
Infraestructura urbana	(b)		117,680,829.81	92,769,931.50
Villas			1,728,312.53	1,637,417.42
Materiales de construcción			588,562.75	822,642.57
TOTAL		U.S.\$	172,303,221.72	142,828,492.49

(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 Samborombón, 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. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen del activo por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)	U.S.\$	-	1,296.68
Impuesto al valor agregado IVA por cobrar servicios		-	1,671.43
TOTAL	U.S.\$	-	2,968.01

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 47,596.53 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 1,296.58, fueron considerados en la conciliación tributaria del año 2014

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 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
Otros activos	U.S.\$	<u>105,870.47</u>	<u>105,870.47</u>

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS 31/12/2013</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE- RENCIAS</u>	<u>SALDOS 31/12/2014</u>
Instalaciones	U.S.\$	177,341.73	-	-	177,341.73
Maquinarias y equipos		109,733.62	316,732.26	-	426,465.88
Vehículos		236,996.02	-	-	236,996.02
		<u>524,071.37</u>	<u>316,732.26</u>	<u>-</u>	<u>840,803.63</u>
Menos: Depreciación acumulada		186,714.65	82,908.83	-	269,623.68
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>337,356.52</u>	<u>233,823.43</u>	<u>-</u>	<u>571,179.95</u>

Instalaciones y maquinarias y equipos se deprecian al 10% y 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 2014 y 2013, es como sigue:

AÑO 2014

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>2014 SALDO U.S. \$</u>
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. a)	1	0.1100	1.00	1.00
Cebilsø S. A. a)	1	0.0005	1.00	1.00
Huindar S. A. a)	1	0.1250	1.00	1.00
Fontespai S. A. a)	1	0.1250	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA a)	1	0.0446	1.00	1.00
Larisa Lotización La Ribera S. A. a)	1	0.00005	1.00	1.00
Lagosnack S. A.	399	49.88	1.00	399.00
Sushilago S. A.	399	49.88	1.00	399.00
Bocksee S. A. a)	400	50.00	1.00	400.00
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
Francislago S. A.	799	99.80	1.00	799.00
Brombach S. A. a)	799	99.98	1.00	799.00
Digarda S. A. a)	799	99.98	1.00	799.00
Bourguet S. A. a)	799	99.98	1.00	799.00
Patilago S. A. a) y b)	799	99.98	1.00	2,095.88
Zertini S. A. a) y b)	799	99.98	1.00	18,573.68
Lagosbooks S. A. a) y b)	799	99.98	1.00	31,489.42
TOTAL				58,955.98

Las inversiones en acciones que adquirió la empresa son extrabursátiles, no colizan 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 2014, las compañías emisoras no reflejaron cambios en su patrimonio.

a) Están en proceso las acciones adquiridas en el año 2014

b) Las compañías Patilago S. A., Zertini S. A. y Lagosbook S. A. no han capitalizado las acciones adquiridas al 31 de Diciembre del 2014

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

AÑO 2013

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>COMPañÍA</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>2013</u> <u>SALDO</u> <u>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
Sushllago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Lagosbook 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 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 2014 y 2013, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Banco Pichincha C. A.	U.S.\$	8,359,769.23	11,219,837.98
Banco Bolivariano C. A.		13,152,888.96	13,936,278.30
Banco del Pacífico S. A.		15,041,406.58	8,485,328.34
Guaranty Trust Bank Limited		23,361,888.56	23,180,000.00
Intercredit Bank		2,582,689.21	4,249,400.01
Banco Bolivariano Panamá S. A.		<u>415,416.64</u>	<u>2,329,500.00</u>
SUB-TOTAL		63,514,059.18	63,400,344.63
Intereses		902,108.04	1,818,243.29
TOTAL	U.S.\$	<u>64,416,167.22</u>	<u>65,218,587.92</u>
Porción corriente de la deuda a largo plazo		<u>32,193,682.95</u>	<u>40,381,850.67</u>
Deuda a largo plazo	U.S.\$	<u>32,222,484.27</u>	<u>24,836,737.25</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2014, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Pichincha C. A.	022312	06/10/2015	8.92%	385,024.65
	972889	29/11/2015	8.92%	218,745.44
	1331420	31/01/2017	8.00%	2,380,588.18
	1864484	11/07/2018	8.00%	3,407,267.31
	1891898	10/08/2018	8.00%	1,968,143.65
				<hr/> 8,359,769.23
Banco Bolivariano C. A.	129769	18/08/2017	7.50%	1,438,888.96
	135235	14/08/2015	8.83%	11,714,000.00
				<hr/> 13,152,888.96
Banco del Pacífico S. A.	40043143	21/04/2016	8.95%	3,087,458.09
	40046314	29/07/2017	8.95%	2,553,910.49
	40077108	12/11/2019	8.95%	10,000,000.00
				<hr/> 15,641,400.58
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2015	6.00%	136,116.83
	6400682	31/07/2015	6.00%	3,000,000.00
	-	31/01/2015	6.00%	2,030,771.73
	6420337	30/06/2015	9.00%	2,000,000.00
	6420335	30/06/2015	10.00%	2,000,000.00
	6420336	31/07/2015	6.00%	1,015,000.00
	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
	6420648	31/10/2017	7.00%	2,000,000.00
	-	31/12/2018	8.00%	3,200,000.00
	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
	6440101	24/12/2017	8.00%	100,000.00
	6440128	31/12/2018	8.00%	430,000.00
6440129	24/01/2018	8.00%	100,000.00	
6440130	09/01/2018	8.00%	100,000.00	
				<hr/> 23,381,888.56
PASAN				<hr/> 60,515,953.33

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
VIENEN				60,515,953.33
Intercredit Bank	-	-	-	2,582,689.21
Banco Bolivariano Panamá S. A.	10024313	25/06/2015	9.00%	166,686.64
	10026517	11/06/2015	9.00%	248,750.00
				<u>415,416.64</u>
				63,514,059.18
Intereses				<u>902,108.04</u>
TOTAL				64,416,167.22
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<u>32,193,082.95</u>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>32,222,484.27</u>

GARANTÍAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantías hipotecarias por U.S. \$ 35,725,751.76

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias, garantías bancarias por U.S. \$ 45,925,701.82

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.

El préstamo con vencimiento del año 2013, no ha sido renovado.

La renovación del préstamo por U.S. \$ 2,030,771.73, no está registrado en el Banco Central del Ecuador, pero los intereses fueron considerados como gastos no deducibles.

El préstamo por U.S. \$ 3,200,000.00, no está registrado en el Banco Central del Ecuador.

BANCO BOLIVARIANO PANAMÁ S. A.

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 2013, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco del Pichíncha 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 Pacifico S. A.	40043143	29/07/2016	8.95%	5,119,831.56
	40046314	29/07/2017	8.95%	3,385,496.78
				<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	30/08/2015	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	31/06/2017	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
	10020888	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>INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
VIENEN				56,821,444.62
Intercredit Bank	-	-	-	4,249,400.01
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>
				63,400,344.63
<i>Intereses</i>				<u>1,816,243.29</u>
TOTAL				65,216,587.92
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<u>40,381,850.67</u>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>24,836,737.25</u>

GARANTÍAS 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 PANAMÁ S. A.

Firma de pagaré y convenio arbitral

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 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Reservaciones de clientes (a)	U.S.\$	45,907,946.89	54,829,653.77
Otras cuentas por pagar (c)		10,574,639.72	2,548,378.67
Proveedores locales		10,557,814.35	7,304,267.20
Cuotas afiliación de copropietarios (b)		177,105.94	518,239.50
TOTAL	U.S.\$	<u>67,217,506.90</u>	<u>65,000,539.14</u>

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

Corresponden a ventas a crédito de terrenos, 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.

(c) CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE CRÉDITO

En los libros de Talum S. A. figuraba cuenta por pagar a la compañía AIPOC S. A., por el cual se celebró el contrato de cesión de derecho de crédito a favor de Via Land LLC por U.S. \$ 400,000.00

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	40,055.21	50,143.85	82,129.08	72,040.44
Retención en la fuente del impuesto a la renta		76,543.49	394,587.23	458,747.28	140,703.54
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		126,202.59	692,465.60	834,683.91	268,420.90
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 18)		-	730,162.27	730,162.27	-
Anticipo del impuesto a la renta por pagar (a)		229,499.92	229,499.92	132,203.23	132,203.23
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 18)		-	-	27,796.70	27,796.70
TOTAL	U.S.\$	472,301.21	2,096,858.87	2,265,722.47	641,164.81

(a) El 13 de Agosto del 2014 mediante trámite No. 109012014116349, comparecen solicitando convenio de facilidades de pago para la obligación pendiente por Renta Anticipos correspondiente al ejercicio económico 2014 que asciende a U.S.\$ 653,472.46 más los respectivos intereses.

El 22 de Agosto del 2014 el Servicio de Rentas Internas SRI mediante Resolución No. 109012014RCDE067242, resuelve conceder al contribuyente el plazo de 4 meses para que realice el pago de la obligación tributaria. El valor se canceló en su totalidad el 28 de Enero del 2015.

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 2014 y 2013, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Fideicomiso Mercantil de Administración Casalago	U.S.\$	4,173,398.15	3,551,567.12
Fideicomiso Mercantil de Administración Delago		3,745,424.52	2,862,275.85
Fideicomiso Mercantil de Administración Islalago		3,176,502.53	2,043,559.63
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos		559,752.19	541,792.78
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos II		824,600.20	-
Fideicomiso Mercantil de Administración Riolago		3,245,933.34	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>15,725,610.93</u>	<u>8,999,195.38</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, Plaza Lagos, Plaza Lagos II y Riolago 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 compañía, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCIÓN 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	5,000,000	100		5,000,000.00

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, Valores y Seguros del Ecuador, Cri Investment Company LLC cede sus 4,999,999 acciones por un total de U.S.\$ 4,999,999.00 a Skyvest EC Holding S. A., de nacionalidad ecuatoriana.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de la compensación de pérdidas de relacionadas al 31 de Diciembre del 2014, es el siguiente:

<u>COMPAÑÍAS</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Brombach S. A.	-18,175.23
Dulcelago S. A.	-176,256.83
Francislago S. A.	-832,933.27
Frozentago S. A.	-152,636.45
Lagosbook S. A.	-755,338.25
Winelago S. A.	-85,861.31
TOTAL	-2,021,201.14

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	U.S.\$	1,943,924.34	1,729,005.00
Menos:			
Otras rentas exentas		930,343.85	-
Más:			
Gastos no deducibles locales		1,961,235.92	1,270,604.40
Gastos no deducibles del exterior		344,103.00	-
Utilidad gravable		<u>3,318,019.41</u>	<u>2,999,610.30</u>
Porcentaje del impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado (nota 15)		<u>730,162.27</u>	<u>659,914.27</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		729,999.32	589,661.60
<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)		162.95	70,252.67
Más:			
Saldo del anticipo pendiente de pago		76,526.86	21,710.53
Menos:			
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		47,596.53	76,526.86
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		1,296.58	16,732.92
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (notas 9 y 18)	U.S.\$	<u>27,796.70</u>	<u>-1,296.58</u>

Los estados financieros de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias, hasta el ejercicio económico del año 2014. 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

20. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	901,439.79	1,171,229.26
Otros ingresos		1,196,909.81	6,096.63
Alcuotas de mantenimiento		-	416,208.67
Ingresos por mora		26,153.37	109,874.32
Reembolsos de ingresos		-	138,703.50
TOTAL	U.S.\$	<u>2,124,502.97</u>	<u>1,842,112.38</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

21. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014, y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de abril del 2015, 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. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

TALUM S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2014.

22. PROPIEDAD INTELECTUAL

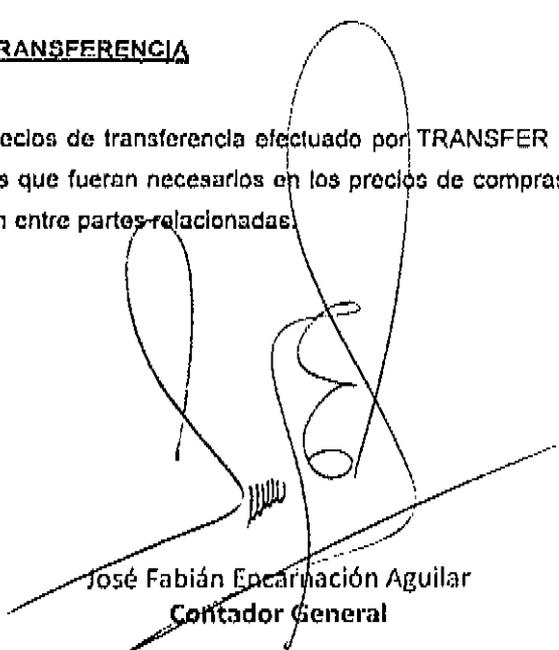
Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la compañía.

23. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El estudio de precios de transferencia efectuado por TRANSFER PRICING ADVISORS TPA, no revela ajustes que fueran necesarios en los precios de compras, ventas u otros conceptos que se realizaron entre partes relacionadas.



José Fabián Encarnación Aguilar
Contador General