

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad 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 presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del 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 se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que se originan básicamente por la venta de bienes y servicios de la entidad, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y por otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

f. Partes relacionadas por cobrar y pagar

Se consideran partes relacionadas a sus accionistas, asociadas, aquellas en que sus accionistas participen directa o indirectamente de otras sociedades. Así como el personal de la entidad dedicado a la administración de la entidad, que tienen control sobre la misma.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

g. Activo y pasivo por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la entidad, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la entidad.

h. 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 entidad.

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 entidad 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. Propiedades, planta y equipo, neto

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 por el método de línea recta en función de la vida útil.

Con motivo de la transición a las NIIF, la entidad revalorizó a su valor de mercado los terrenos y edificios, en base a tasaciones de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. El costo revalorizado de los terrenos y edificios fue considerado como costo atribuido en el período de transición a las NIIF.

La entidad en el período de transición no revalorizó los muebles y enseres, maquinarias y equipos, equipos de computación, equipos de laboratorio, equipos de comunicación, y otros activos; porque no son significativas y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

j. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas sobre las que se tiene control se contabilizan al costo, de acuerdo con el párrafo 10a. de la NIC 27 Estados Financieros Separados.

Los dividendos procedentes de sus asociadas, se reconocen en el resultado del período en los estados financieros separados cuando se establezca el derecho a recibirlos.

Las inversiones en asociadas sobre las cuales no se tiene influencia significativa, se contabilizan al costo y su ingreso se reconoce cuando se distribuye el dividendo.

k. Préstamos bancarios

Los préstamos obtenidos de entidades bancarias se registran por el importe recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al costo amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al saldo en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en el que se producen.

l. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad 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.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 entidad 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.

m. 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.

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 saldo 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

n. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social

o. 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 periodo 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.

p. 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 entidad.

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.

q. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales. Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

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 2017, fue de -0.20%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Caja	U.S.\$	12,487.39	12,487.39
Bancos		48,857.89	76,008.95
TOTAL	U.S.\$	<u>61,345.28</u>	<u>88,496.34</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 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Clientes	U.S.\$	702,904.82	743,458.48
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
		702,904.82	743,458.48
TOTAL	U.S.\$	<u>702,904.82</u>	<u>743,458.48</u>

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

Estas cuentas por cobrar se cobrarán en el año 2018 con una tasa de interés del 11.33%, el tipo de garantía es hipotecaria.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
<u>CORTO PLAZO</u>			
Préstamos a locales comerciales (a)	U.S.\$	2,051,641.03	2,014,443.63
Anticipos a proveedores (b)		3,737,606.40	2,398,473.17
Préstamos a terceros (c)		366,342.66	401,413.33
Eynshaw IIC (d)		2,236,286.92	2,236,286.92
Otras cuentas por cobrar (e)		5,619,806.84	4,405,496.64
Reclamo tributario (f)		228,039.73	-
		14,239,723.58	11,456,113.69
TOTAL	U.S.\$	<u>14,239,723.58</u>	<u>11,456,113.69</u>
<u>LARGO PLAZO</u>			
Fideicomiso Mercantil Amagua (g)	U.S.\$	<u>397,140.79</u>	<u>545,322.25</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, contiguación

- (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 amueblamiento 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) La cuenta por cobrar Eynshaw LLC corresponde a préstamo, no tiene tasa de interés y fecha de vencimiento.
- (e) Las otras cuentas por cobrar son préstamos que han realizado a personas naturales y jurídicas que no tienen garantías, tasa de interés y se esperan ser recuperadas en el plazo de un año, entre los principales deudores tenemos a Pacific Coast por U.S.\$ 2,795,524.31, Subzero S. A. por U.S.\$ 629,417.75, Nuevo Rancho Nuransa S. A. por U.S.\$ 460,920.45 esta soportado mediante pagaré sobre firmas, con una tasa del interés del 0% y un plazo de 365 días, Cairm Marketts por U.S.\$ 281,493.97, Ernesto Robles Alcívar por U.S.\$ 232,648.54 y Nube Publicidad (restaurant Mikka) por U.S.\$ 219,215.17.
- (f) Con fecha 23 de abril del 2018, la entidad solicitó la devolución del anticipo del impuesto a la renta mediante solicitud para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016, la devolución se mantiene en proceso.
- (g) 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 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 2017 y 2016, es como sigue:

POR COBRAR	SALDO 31/12/16	DÉBITOS			CRÉDITOS			SALDO 31/12/17				
		PRESTAMOS	VENTAS	RECLASIFICACIÓN	OTROS	COBROS Y CRÉDITOS	PRESTAMOS		RECLASIFICACIÓN	CESIÓN/COMPENSACIÓN	OTROS	
PRESTAMOS												
Agriculta Batán S. A.	U.S.\$ 1,032,102.11	378,718.45	-	-	41,889.44	118,092.87	121,062.97	-	1,217,193.54	-	160.62	-
Agriculta Agroguiayas S. A.	365,000.00	221,062.97	-	-	-	-	100,000.00	273,000.00	-	-	-	33,062.97
Megatrexa S. A.	714.00	-	-	-	-	-	714.00	-	-	-	-	-
Zettini S. A.	5,385.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lagosbook S. A.	563,664.02	181,141.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	744,605.62
Frozenlago S. A.	117,197.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,197.03
Legosmack S. A.	120,528.15	1,607.80	-	-	-	-	75,302.22	-	-	-	-	46,833.73
Winelego S. A.	223,620.94	1,607.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	224,628.74
Francistago S. A.	460,316.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	460,316.97
Compujasa S. A.	1,610,490.61	334,507.98	-	-	-	-	-	2,281.01	-	-	-	1,674,810.77
Plazaagos Town Center	10,384,062.39	450,460.03	-	-	19,284.41	121,415.85	14,050.00	-	-	0.10	-	10,718,360.88
Sushilago S. A.	299,356.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299,356.25
Conjunto Residencial Cerrado Casalago	129,675.39	6,511.99	-	-	52,101.99	-	-	-	-	-	37,760.91	152,508.46
Bourget S. A.	247,256.85	-	-	-	-	-	-	-	30,404.55	-	-	216,854.30
Bocksee S. A.	598,125.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,548.04	591,577.43
Ustercorp S. A.	180,518.04	6,014.59	-	-	-	3,048.00	-	-	-	-	-	183,484.63
PASAN	U.S.\$ 16,161,465.66	1,583,633.11	-	-	113,075.84	510,463.43	\$11,129.19	275,261.01	\$1,247,588.09	49,875.31	15,463,627.76	

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR COBRAR	SALDO 31/12/16	DÉBITOS					CRÉDITOS					SALDO 31/12/17
		PRESTAMOS	VENTAS	RECLASIFICACIÓN	OTROS	COBROS Y CRÉDITOS	PRESTAMOS	RECLASIFICACIÓN	COMPENSACIÓN	OTROS		
VIENER	U.S.\$ 16,161,465.86	1,563,633.11	-	-	113,075.84	510,463.43	311,129.19	275,281.01	1,247,598.69	49,875.31	15,463,627.76	
Brombach S. A.	196,341.06	18,788.44	-	-	-	190.59	-	-	134,413.12	-	80,525.79	
Lagoplatia S. A.	46,855.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,855.92	
Artiansa S. A.	7,266.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,266.53	
Campo Del Este Campeste S. A.	2,127.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,127.18	
Digarda S. A.	780,577.96	29,020.40	351,611.02	-	3,696,859.84	-	108,500.00	-	-	4,672.39	4,744,898.93	
Conjunta Residencial Cerrado Delago	25,421.40	10,107.99	-	-	27,864.08	-	-	-	-	14,770.31	48,643.16	
Plaza Lagos Town Center II	87,494.76	48,989.57	-	-	4,595.24	-	9,800.00	-	-	-	131,259.57	
Magic Ventures LLC	186,180.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186,180.02	
Skyline Equities Group Lic.	368,220.25	-	-	347,613.75	-	-	713,834.00	-	-	-	-	
TOTAL	U.S.\$ 17,661,950.94	1,680,519.51	351,611.02	347,613.75	3,842,415.10	510,654.02	1,143,263.19	275,281.01	1,362,011.21	69,318.01	20,713,562.88	

TALUMI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR PAGAR	SALDO 31/12/2016	DÉBITOS		CRÉDITOS		SALDO 31/12/2017
		PAGOS	COMPENSACION/ CONVENIO	RECLASIFI- CACION	RECLASIFICACION/ COMPENSACIONES	
<u>PROVEEDORES – FACTURACIÓN</u>						
Castelago S. A.	U.S.\$ 13,915.20	13,915.20	-	-	-	-
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	8,548,168.71	8,548,168.71	-	-	-	-
Brombach S.A.	299.56	299.56	-	-	-	-
Condensio Plaza Lagos	978.53	978.53	-	-	-	-
Conjunto Residencial Cerrado Casalago	2,229.40	2,229.40	-	-	-	-
Conjunto Residencial Cerrado Delago	31,604.04	31,604.04	-	-	-	5,601.52
Conjunto Residencial Cerrado Islalago	16,201.12	16,201.12	-	-	-	46,749.48
Conjunto Residencial Cerrado Ricalago	26,888.02	26,888.02	-	-	-	-
Empacadora Grupo Grenmar S. A. Empagran	478,980.62	478,980.62	-	-	-	-
Huandar S. A.	201,206.73	201,206.73	-	-	-	-
Impresiones Técnicas del Ecuador	3,126.59	3,126.59	-	-	-	-
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. Irca	47,393.35	47,393.35	-	-	-	-
Larisa Lotización La Ribera S. A.	305,935.96	305,935.96	-	-	-	-
Plaza Lagos Town Center II	36,660.84	36,660.84	-	-	-	73,321.68
Primera Etapa del Proyecto Urbanístico Ailes de Batán	9,473.22	9,473.22	-	-	-	-
Segunda Etapa del Proyecto Urbanístico Ailes de Batán	6,804.21	6,804.21	-	-	-	-
Priniba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	805,642.43	805,642.43	-	-	-	-
Zerlini S. A.	3,087.60	3,087.60	-	-	-	-
PASAR	U.S.\$ 10,538,596.13	10,538,596.13	-	-	-	125,672.68

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR PAGAR	SALDO 31/12/2016	DÉBITOS			CRÉDITOS			PAGOS
		PAGOS	COMPENSACION/ CONVENIO	RECLASI- FICACION	PRESTAMOS	RECLASIFICACION/ COMPENSACIONES	COMPENSA- CIOTROS	
VIENEN	U.S.\$ 10,538,596.13	10,538,596.13	-	-	-	-	125,672.68	125,672.68
PRESTAMOS								
Lanisa Lotización La Ribera S. A.	14,849,034.34	327,744.12	13,170,677.46	-	16,726.05	-	467,638.61	1,836,977.42
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	1,187,456.68	75,324.73	-	-	45,000.00	-	1,074,117.46	2,231,252.21
Conjunto Residencial Cerrado Islalago	50,522.34	77,352.94	-	-	47,379.43	-	24,384.32	44,943.15
Conjunto Residencial Cerrado Riobago	108,036.81	69,475.05	-	-	82,491.35	-	34,879.86	135,932.87
Fontespal S. A.	601,912.37	-	-	-	-	5,514,623.29	56,036.05	6,172,573.71
Huindar S. A.	1,810,567.23	45,666.87	1,272,010.01	-	65,325.00	7,678,568.80	313,504.97	9,350,308.12
Joyenar S. A.	230,000.00	-	-	-	97,000.00	-	-	230,000.00
Megafrexa S. A.	-	-	-	-	-	-	-	97,000.00
Plaza Lagos Town Center II	-	-	-	-	-	-	1,201.00	1,201.00
Condominio Plaza Lagos	225,355.33	26,169.00	-	-	-	-	-	199,255.33
Inmobiliaria Rocafuente C. A. Iruca	264,684.86	201,596.78	-	-	-	-	47,393.35	110,571.43
Comercial Agricola Zapote S. A. Cazapsa	334,499.71	-	-	-	-	-	-	334,499.71
Caselago S. A.	1,668,245.32	5,803.93	-	-	1,249,474.38	-	14,466.25	3,126,364.02
Agricultura Batán S.A.	-	30,230.36	1,217,193.54	-	7,985,064.24	-	-	6,737,640.34
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagrian	29,569,710.66	973,213.31	-	21,402,554.35	17,643,837.46	-	534,761.66	25,372,542.34
Compañía Generatá de Comercio y Mandato S. A.	9,663,106.42	10,595,225.74	43,380,455.39	750,000.00	24,257,369.67	35,303,112.94	14,243,207.68	28,681,106.59
Industria Nacional de Ensamblajes S.A. Innacensa	14,454,353.57	25,000.00	-	14,454,353.57	25,000.00	26,917,647.48	-	26,917,647.48
Primera Etapa del Proyecto Urbanístico Aires de Batán	96,735.66	9,513.89	-	-	10,852.69	-	21,370.42	119,444.88
Segunda Etapa del Proyecto Urbanístico Aires de Batán	107,521.91	3,334.00	-	-	3,431.85	-	17,574.19	125,493.95
Inmobiliaria Plaza 500 S. A. Inmo Plaza	1,968,852.21	172,814.20	-	119.66	250,000.00	-	1,152.00	1,817,070.35
Skyline Equities Group LLC. Lagorán S.A.	-	-	-	-	-	347,613.75	789.00	597,613.75
Impresiones Técnicas del Ecuador	-	-	-	-	-	-	3,126.59	3,126.59
TOTAL	U.S.\$ 87,689,191.37	23,176,901.05	59,040,336.40	36,607,027.58	51,760,943.12	75,761,587.26	16,981,300.30	113,368,757.02

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

POR PAGAR A LARGO PLAZO	SALDO 31/12/2016	DÉBITOS		CRÉDITOS		SALDO 31/12/2017
		PAGOS	RECLASIFICACION/ CONVENIO	RECLASIFICACION/ COMPENSACIONES	COMPRAS/ OTROS	
Emeslo Estrada	U.S.\$ -	-	167,214.72	-	-	422,765.28
ACCIONISTA Skyvest Ec Holdings S. A.	-	200,000.00	-	55,000.00	200,000.00	55,000.00
TOTAL	U.S.\$ -	200,000.00	167,214.72	645,000.00	269,000.00	477,765.28

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

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

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

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

PRÉSTAMOS:

Los préstamos entre partes relacionadas están soportados mediante pagares sobre firmas, con una tasa del interés del 0% y un plazo de 365 días.

CESIÓN DE DERECHO

Las operaciones que mantiene Talum S. A. con Bourget S. A. por U.S.\$ 30,404.55 y Brombach S. A 134,413.12, cada operación esta debidamente soportado con su contrato de cesión de derecho y aceptadas por las partes.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Convenio de pago Comandato-Innacensa-Talum

El convenio de pago celebrado entre Talum S. A. y la Compañía General de Comercio y Mandato S. A. (Comandato), celebrada el 29 de diciembre del 2017, estipula que la entidad Talum S. A. mantiene una obligación por pagar por U.S.\$ 71,941,248.44 a la Compañía General de Comercio y Mandato S. A., la cual va a pagar con la asunción de obligaciones que Comandato mantiene con Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran por U.S.\$ 16,462,807.91 y Industria Nacional de Ensamblajes S.A. por U.S.\$ 26,917,647.48 que da un total de U.S.\$ 43,380,455.39 y la diferencia de U.S.\$ 28,560,793.05 Talum S. A. se compromete a pagar todo al 31 de Diciembre de 2018

En virtud de la suscripción del presente convenio las partes declaran lo siguiente:

- INNACENSA declara que su deudor en la suma de U.S.\$ 26,917,647.48 es la entidad TALUM S. A.
- EMPAGRAN S. A., declara que su deudor en la suma de U.S.\$ 16,462,807.91 es la entidad TALUM S. A.
- TALUM S. A., declara que asume las obligaciones al que se refiere este convenio, en las mismas condiciones de financiamiento que su deudor original las ha pactado, por tanto, se respetará las tasas y plazos para el pago de existir.

Convenio de Cesión de cuentas por pagar y pago por compensación

El convenio de cesión y compensación celebrado entre Huindar S. A., Fontespai S. A. Castelago S. A., que se demoninaran los CEDENTES, Talum S. A. y Larisa Lotización La Ribera S. A., celebrada el 29 de diciembre del 2017, lo cual estipula lo siguiente:

Cesión de derecho: Los cedentes ceden y transfieren las cuentas por cobrar Larisa S. A. que suman U.S.\$ 13,170,677.46 a Talum S. A. detallado, así: Huindar S. A. por U.S.\$ 7,678,589.80, Fontespai U.S.\$ 4,242,613.28 y Castelago S. A. por U.S.\$ 1,149,474.38, por lo tanto, Talum S. A. se convierte en acreedor de Larisa S. A. en dicha porción. La cual es aceptada por las partes.

Compensación: En virtud de lo ante expuesto, Larisa S. A. declara que paga a Talum S. A. las suma de U.S.\$ 13,170,677.46 mediante la comapesación de las obligaciones que mantiene entre sí.

En virtud de la comapesación, el saldo que Talum S. A. adeuda a Larisa S. A. alcanza la suma de U.S.\$ 1,836,977.42, el mismo que será pagado según acuerdo entre las partes.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE	31 DICIEMBRE
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en proceso	(a) (c)	U.S.\$ 14,265,541.87	73,924,921.09
Infraestructura urbana	(b) (c)	140,410,559.29	125,458,053.77
Villas	(c)	633,749.11	988,963.97
Materiales de construcción		533,069.44	759,424.68
		<hr/>	<hr/>
TOTAL		U.S.\$ <u>155,842,919.71</u>	<u>201,131,363.51</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.

(c) Las obras en proceso, la infraestructura urbana y las villas están medidas a su costo de adquisición y transformación posteriormente son medidas a su valor neto de realización, el mismo que no ha dado origen a pérdidas de su valor registrado en los libros contables.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros activos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Otros activos	U.S.\$	<u>105,870.47</u>	<u>105,870.47</u>

10. 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 2017, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS 31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDOS 31/12/2017</u>
Instalaciones	U.S.\$	177,341.73	-	-	177,341.73
Maquinarias y equipos		426,465.88	-	-	426,465.88
		<u>603,807.61</u>	-	-	<u>603,807.61</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		206,486.74	60,380.52	-	266,867.26
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>397,320.87</u>	<u>-60,380.52</u>	-	<u>336,940.35</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

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

AÑO 2017

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>ENTIDADES</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
<u>Inversiones sin influencia significativa</u>				
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	1	0.1100	1.00	1.00
Huindar S. A.	1	0.1250	1.00	1.00
Fontespai S. A.	1	0.1250	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.0446	1.00	1.00
Larisa Lotización La Ribera S. 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
<u>Inversiones con control</u>				
Winelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Frozenlango S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Francislago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Brombach S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Digarda S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Bourget S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Zertini S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Lagosbooks S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Lagoarte S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Agrícola Batán S. A.	59,110,406.32	-	-	59,110,406.32
TOTAL				<u>59,118,400.32</u>

INVERSIONES SIN INFLUENCIA SIGNIFICATIVA

Son registradas a su costo de adquisición y se reconocen los ingresos cuando la entidad tenga derecho a ellos.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

INVERSIONES CON CONTROL

Las inversiones en acciones que adquirió la entidad son extrabursátiles, no cotizan en la Bolsa de Valores.

Las entidades asociadas Frozenlago S. A. y Zertini S. A. están en una situación legal de disolución, en el año 2018 realizarán el proceseo para activarlas.

APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Con fecha 6 de abril del 2017, se celebró el Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, en la cual se dio a conocer sobre el informe pericial elaborado por un perito calificado Ing. Juan Pablo Rizzo Torres, donde determina el valor total de la obra ejecutada por la entidad Talum S. A., en los terrenos de propiedad de Agrícola Batán S. A. por el valor de U.S.\$ 59,110,406.33.

Autorizando a la Administración de Agrícola Batán S. A. al registro de los costos vinculados con la ejecución de la obra, considerándolos como aporte para futuras capitalizaciones a favor de la entidad Talum S. A.

Con fecha 20 de marzo del 2017, se celebró el Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la entidad Talum S. A., en la cual se autorizó por parte de la administración de la entidad, a traspasar los costos generados por ejecución de la obra en los terrenos de propiedad de la entidad Agrícola Batán S. A., como un aporte para futura capitalización en las cuentas patrimoniales de la entidad, para formar parte de sus accionistas.

Dentro del ejercicio económico 2017, no han realizado los respectivos trámites ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, autorizando el aumento de capital, se realizará en el ejercicio económico 2018 los respectivos tramites.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

AÑO 2016

INVERSIONES EN ACCIONES

<u>ENTIDADES</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. \$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
<u>Inversiones sin influencia significativa</u>				
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	1	0.1100	1.00	1.00
Huindar S. A.	1	0.1250	1.00	1.00
Fontespai S. A.	1	0.1250	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.0446	1.00	1.00
Larisa Lotización La Ribera S. 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
<u>Inversiones con control</u>				
Bocksee S. A.	100,400	99.60	1.00	100,400.00
Winelago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Frozentango S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Francislago S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Brombach S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Digarda S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Bourguet S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Zertini S. A.	799	99.98	1.00	799.00
Lagosbooks S. A.	799	99.98	1.00	799.00
TOTAL				<u>107,595.00</u>

Inversiones sin influencia significativa

Son registradas a su costo de adquisición y se reconocen los ingresos cuando la entidad tenga derecho a ellos.

Inversiones con control

Son registradas a su costo de adquisición y en los estados financieros consolidados se reconocen a su valor patrimonial proporcional.

Las inversiones en acciones que adquirió la entidad son extrabursátiles, no cotizan en la Bolsa de Valores.

Las inversiones en asociadas Dulcelago S. A. por U.S.\$ 799, Patilago S. A. por U.S.\$ 799 y Cebitse S. A. por U.S.\$ 1.00, fueron dadas de bajas por motivo que la situación legal de las entidades se encuentra con orden de cancelación de la inscripción de la entidad obligada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Las cuentas por cobrar a estas entidades fueron liquidadas y reconocidas como pérdidas al 31 de diciembre del 2016.

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 2017 y 2016, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Banco Pichincha C. A.	U.S.\$	1,566,018.71	3,754,990.55
Banco Bolivariano C. A.		7,861,111.11	10,982,792.36
Banco del Pacífico S. A.		9,386,438.09	12,571,525.36
Guaranty Trust Bank Limited		23,938,529.52	24,361,888.56
Intercredit Bank		32,044.54	1,335,610.91
		<hr/>	<hr/>
SUB-TOTAL		42,784,141.97	53,006,807.74
Intereses		2,808,906.33	1,817,714.36
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	45,593,048.30	54,824,522.10
Porción corriente de la deuda a largo plazo		33,311,287.93	37,304,042.12
		<hr/>	<hr/>
Deuda a largo plazo	U.S.\$	<u>12,281,760.37</u>	<u>17,520,479.98</u>

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2017, 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.	2470781-00	20/08/2018	8.95%	1,566,018.71
Banco Bolivariano C. A.	159812	05/07/2019	8.83%	7,861,111.11
Banco Pacifico S. A.	40093441	04/04/2020	8.95%	9,386,438.09
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2015	6.00%	136,116.83
	6400662	31/07/2015	6.00%	3,000,000.00
	-	31/01/2015	6.00%	2,030,771.73
	-	30/09/2019	9.00%	2,000,000.00
	-	30/09/2019	10.00%	2,000,000.00
	6420336	31/07/2015	6.00%	1,015,000.00
	-	30/09/2019	10.00%	1,000,000.00
	6420357	31/05/2017	9.00%	2,076,640.96
	6420407	30/09/2022	10.00%	2,000,000.00
	6420646	30/11/2022	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	
-	31/12/2017	8.00%	1,000,000.00	
				23,938,529.52
Intercredit Bank	-	-	-	32,044.54
SUB TOTAL				42,784,141.97
Intereses				2,808,906.33
TOTAL				45,593,048.30
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				33,311,287.93
DEUDA A LARGO PLAZO				12,281,760.37

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

GARANTÍAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantías hipotecarias.

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias y garantías bancarias.

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.

INTERCREDIT BANK

Contrato de mutuo acuerdo

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El detalle de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2016, 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.	2470781	20/06/2018	8.95%	3,754,990.55
Banco Bolivariano C. A.	144994	20/04/2017	8.83. %	5,382,792.36
	144995	20/04/2018	8.83%	5,600,000.00
				<hr/> 10,982,792.36
Banco Pacífico S. A.	40093441	04/04/2020	8.95%	12,571,525.36
Guaranty Trust Bank Limited	6420499	30/04/2015	6.00%	136,116.83
	6400662	31/07/2015	6.00%	3,000,000.00
	-	31/01/2015	6.00%	2,030,771.73
	-	30/06/2017	9.00%	2,000,000.00
	-	30/06/2017	10.00%	2,000,000.00
	6420336	31/07/2015	6.00%	1,015,000.00
	-	30/06/2017	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
	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
	-	31/12/2017	8.00%	1,000,000.00
				<hr/> 24,361,888.56
PASAN				<hr/> 51,671,196.83

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				51,671,196.83
Intercredit Bank	-	-	-	1,335,610.91
SUB TOTAL				53,006,807.74
Intereses				1,817,714.36
TOTAL				54,824,522.10
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				37,304,042.12
DEUDA A LARGO PLAZO				17,520,479.98

GARANTÍAS BANCARIAS

BANCO PICHINCHA C. A.

Firma de contrato de mutuo acuerdo y garantías hipotecarias.

BANCO BOLIVARIANO C. A.

Hipotecas, fianzas solidarias y garantías bancarias.

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.

La renovación del préstamo por U.S. \$ 1,000,000.00, no está registrado en el Banco Central del Ecuador, pero los intereses fueron considerados como gastos no deducibles.

INTERCREDIT BANK

Contrato de mutuo acuerdo

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Reservaciones de clientes (a)	U.S.\$	32,106,449.72	40,311,439.22
Proveedores locales		6,705,451.34	8,079,688.83
Otras cuentas por pagar (b)		12,334,659.27	1,439,494.83
Via Land LLC (c)		400,000.00	400,000.00
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (d)		589,314.01	638,928.20
Cuotas afiliación de copropietarios		110,426.66	-
TOTAL	U.S.\$	52,246,301.00	50,869,551.08

- (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) Mantienen otras cuentas por pagar varios por U.S.\$ 9,733,206.32 que corresponde a reservaciones de clientes para la adquisición de bienes inmuebles, se mantiene en esta cuenta porque son clientes que tienen determinado un valor a pagar, no tienen especificado la ubicación del solar o no se ha verificado que cumplan en totalidad las condiciones para el contrato de reservación y promesa de compra venta.

- (c) CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE CRÉDITO

En los libros de Talum S. A. figuraba cuenta por pagar a la entidad 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.

- (d) CONVENIO FACILIDAD DE PAGO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA

- Mediante la resolución No.109012017RCBR160963 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fechas 26 de septiembre del 2017, se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2017 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 459,101.88 los cuales fueron cancelados por el valor de U.S.\$ 226,032.76 incluido los respectivos intereses, quedando una diferencia de pago por U.S.\$ 264,880.50 que de acuerdo a la tabla de amortización emitida por el Servicios de Rentas Interna deben realizar pagos mensuales hasta el mes de Julio de 2017.
- Mediante la resolución No.109012017RCBR196065 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fechas 7 de noviembre del 2017, se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2017 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 459,101.88 los cuales fueron cancelados por el valor de U.S.\$ 181,193.32 incluido los respectivos intereses, quedando una diferencia de pago por U.S.\$ 350,186.56 que de acuerdo a la tabla de amortización emitida por el Servicios de Rentas Interna deben realizar pagos mensuales hasta el mes de Julio de 2017.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	119,737.46	206,286.49	124,998.12	38,449.09
Retención en la fuente del impuesto a la renta		96,936.69	317,420.47	310,149.71	89,665.93
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		103,397.17	317,730.80	299,818.52	85,484.89
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 17)		-	956,847.32	956,847.32	-
<hr/>					
TOTAL	U.S.\$	320,071.32	1,798,285.08	1,691,813.67	213,599.91

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 2017 y 2016, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Fideicomiso Mercantil de Administración Casalago	U.S.\$	5,332,075.32	5,381,548.09
Fideicomiso Mercantil de Administración Condominio Plaza Lagos		640,786.96	645,086.96
Fideicomiso Mercantil de Administración Delago		4,634,359.02	4,590,982.51
Fideicomiso Mercantil de Administración Islalago		6,144,068.01	6,188,538.01
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos		1,048,768.41	698,617.39
Fideicomiso Mercantil de Administración Plaza Lagos II		1,501,013.97	1,514,578.97
Fideicomiso Mercantil de Administración Riolago		8,466,767.37	8,520,198.58
Projinvest Magnament LLC (a)		1,706,250.01	1,500,000.00
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>29,474,089.07</u>	<u>29,039,550.51</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.

(a) La otra cuenta por pagar a Projinvest Magnament LLC por U.S.\$ 1,500,000.00 corresponde a un préstamo, el contrato del préstamo estipula un plazo de 3 años que vence el 23 de febrero del 2019 y una tasa de interés del 10%.

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 2017

<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.	7,999,999	99.99	1.00	7,999,999.00
Estrada Roldos Juan Xavier	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>8,000,000</u>	<u>100</u>		<u>8,000,000.00</u>

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

Con fecha 9 de marzo del 2017 la accionista Arosemena Tanner Cecilia Lucía transfiere una acción con un valor nominal de un dólar al Señor Estrada Roldos Juan Xavier.

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

<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.	7,999,999	99.99	1.00	7,999,999.00
Cecilia Arosemena Tanner	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>8,000,000</u>	<u>100</u>		<u>8,000,000.00</u>

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

Con fecha 28 de Abril del 2015 se incribió ante el registrador de la propiedad la escritura de aumento de capital social de la entidad de U.S.\$ 5,000,000.00 al valor de 8,000,000.00, mediante aporte para futuras capitalizaciones de U.S.\$ 3,000.000.00.

En consecuencia el capital social de la entidad de la accionista Skyvest EC Holding S. A., es U.S.\$ 7,999,999 representado en 7,999,999 acciones ordinarias, nominativas.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,203,676.06	1,397,455.44
Más:			
Gastos no deducibles locales		1,481,217.57	1,345,727.04
Gastos no deducibles del exterior		1,355,801.09	755,331.28
Utilidad gravable		4,040,694.72	3,498,513.76
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		888,952.84	769,673.03
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		982,609.70	997,712.76
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo no. 210		25,762.38	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente con la rebaja		956,847.32	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)		956,847.32	997,712.76
Menos:			
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado (a)		918,203.76	937,576.68
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (a)		62,869.58	64,405.94
Credito tributario de años anteriores		4,269.86	
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	-28,495.88	-4,269.86

Los estados financieros de TALUM S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias, hasta el ejercicio económico del año 2017. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

(a) El anticipo de Impuesto a la renta y las retenciones en la fuente, fueron compensadas en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio económico 2017.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Intereses ganados por financiamiento	U.S.\$	820,951.39	1,608,909.26
Otros ingresos		14,027.17	10,406.70
Alícuotas de mantenimiento		1,750.00	4,600.00
Ingresos por mora		12,594.42	17,568.65
TOTAL	U.S.\$	<u>849,322.98</u>	<u>1,641,484.61</u>

La entidad tiene ingresos por reembolso por U.S.\$ 273,757.17 que fueron declarados como informativo en la declaración del Impuesto a la renta del 2017.

TALUM S. A.

Notas a los Estados Financieros

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 23 de mayo del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

21. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

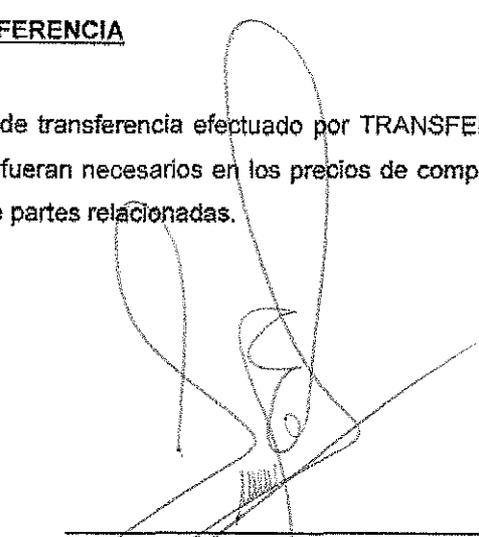
TALUM S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2017.

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 los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la entidad.

23. 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