



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURIDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

CREAMAX S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2011
e informe de Auditoría Externa**





DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CREAMAX S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **CREAMAX S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los estados conexos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Tal como se explica con más detalle en la Nota A, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 fueron elaborados con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y los mismos han sido ajustados para propósitos comparativos.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CREAMAX S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera

Marlene Roblero Saad
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Federico Armijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713

Abril 09 del 2012



CREAMAX S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	US\$		
	al 31 de diciembre del 2011	al 31 de diciembre del 2010	al 1 de enero del 2010
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVOS Y EQUIVALENCIAS AL EFECTIVO	224.132,67	555.416,52	467.812,90
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	598.617,03	320.064,01	178.728,79
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	0,00	72.002,68	17.221,83
INVENTARIOS (Nota C)	2.203.814,89	5.043.348,23	8.016.363,99
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota D)	30.657,59	19.510,71	131.239,25
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3.057.222,18	6.010.342,15	8.811.366,76
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO (Nota E)	33.176,58	43.036,88	45.002,23
DIFERIDO	0,00	0,00	96,76
OTROS ACTIVOS (Nota F)	323,68	323,68	323,68
TOTAL DEL ACTIVO	3.090.722,44	6.053.702,71	8.856.789,43
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota G)	80.890,20	147.529,53	176.029,50
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota H)	867.808,98	1.742.209,23	830.451,81
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota I)	55.922,03	9.419,91	52.590,37
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS (Nota J)	156.214,42	444.440,17	623.361,27
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.160.835,63	2.343.598,84	1.682.432,95
PASIVO NO CORRIENTE			
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	0,00	613.022,18	3.054.838,18
ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota K)	1.182.113,76	2.508.814,14	3.531.446,61
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.182.113,76	3.121.836,32	6.586.284,79
TOTAL DEL PASIVO	2.342.949,39	5.465.435,16	8.268.717,74
PATRIMONIO NETO (Nota L)	747.773,05	588.267,55	588.071,69
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3.090.722,44	6.053.702,71	8.856.789,43

Ver notas a los estados financieros



CREAMAX S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS

	US\$	
	al 31 de diciembre del 2011	al 31 de diciembre del 2010
INGRESOS (Nota M)		
VENTAS DE BIENES	3.891.777,44	4.830.466,78
OTROS INGRESOS	55.787,82	55.230,06
TOTAL INGRESOS	3.947.565,26	4.885.696,84
COSTOS Y GASTOS		
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN (Nota N)	3.455.156,49	4.474.315,44
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota O)	86.531,85	309.894,93
GASTOS FINANCIEROS (Nota P)	62.528,19	93.205,15
OTROS GASTOS (Nota Q)	2.961,47	5.727,86
TOTAL COSTO Y GASTOS	3.607.178,00	4.883.143,38
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	340.387,26	2.553,46
Menos:		
15% PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES A TRABAJADORES	-51.058,09	-383,02
IMPUESTO A LA RENTA	-70.149,75	-1.974,58
RESERVA LEGAL	0,00	-19,59
GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	219.179,42	176,27

Ver notas a los estados financieros



CREAMAX S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (expresado en dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
			GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2010	500.800,00	8.516,52	307,74	2.086,64	76.360,79	588.071,69
TRANSFERIMOS A RESULTADOS AÑO 2009			76.360,79		-76.360,79	0,00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO					195,86	195,86
APROPIACIÓN 10% RESERVA LEGAL		19,59			-19,59	0,00
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	500.800,00	8.536,11	76.668,53	2.086,64	176,27	588.267,55
TRANSFERIMOS A RESULTADOS AÑO 2010			176,27		-176,27	0,00
PÉRDIDA EJERCICIO 2010 POR PAGO MÍNIMO DE						0,00
IMPUESTO A LA RENTA			-57.058,00			-57.058,00
OTROS AJUSTES			-2.615,92			-2.615,92
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO					219.179,42	219.179,42
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2011	500.800,00	8.536,11	17.170,88	2.086,64	219.179,42	747.773,05

Ver notas a los estados financieros



CREAMAX S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS

	US\$	
	al 31 de diciembre del 2011	al 31 de diciembre del 2010
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.891.777,44	4.830.466,78
Otros cobros por actividades de operación	55.787,82	55.230,06
	<u>3.947.565,26</u>	<u>4.885.696,84</u>
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-357.347,98	-207.421,07
Otros pagos por actividades de operación	-170.798,84	-127.557,99
Intereses pagados	-62.528,19	-93.205,15
Otras salidas de efectivo	3.688.174,10	4.363.939,41
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>-331.283,85</u>	<u>93.573,22</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0,00	-5.969,60
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>0,00</u>	<u>-5.969,60</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-331.283,85	87.603,62
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>555.416,52</u>	<u>467.812,90</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>224.132,67</u>	<u>555.416,52</u>

Ver notas a los estados financieros



CREAMAX S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS**

	US\$	
	el 31 de diciembre del 2011	el 31 de diciembre del 2010
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	340.387,26	2.553,46
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	7.244,38	8.031,71
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-70.149,75	-1.974,58
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-51.058,09	-383,02
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-57.058,00	0,00
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
cuentas por cobrar clientes	-26.832,27	-621,61
servicios y otros pagos anticipados	-11.146,88	111.728,54
otras cuentas por cobrar	-179.718,07	-195.494,46
inventarios	2.839.533,34	2.973.015,76
otras ctas. por pagar comerciales	-874.400,25	911.757,42
otras cuentas por pagar	-354.865,08	-207.421,07
beneficios a empleados	50.132,38	-23.116,24
anticipos de clientes	-1.326.700,38	-1.022.632,47
otros pasivos	-616.652,44	-2.461.870,22
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-331.283,85	93.573,22

Ver notas a los estados financieros



CREAMAX S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

	Dólares	
	al 31 de diciembre de	
	2011	2010
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3.057.222,18	6.010.342,15
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>1.160.835,63</u>	<u>2.343.598,84</u>
CAPITAL NETO DE TRABAJO	<u>1.896.386,55</u>	<u>3.666.743,31</u>
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>-1.770.356,76</u>	



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Antecedentes y Objetivos de la Compañía:

CREAMAX S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Bolívar Peña Malta, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 13 de junio del 2005.

El capital autorizado es de un millón un mil seiscientos dólares (US\$1.001.600,00) y el capital suscrito y pagado en quinientos mil ochocientos dólares (US\$500.800,00) dividido en quinientos mil ochocientos acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Abg. Cesario L. Condo Chiriboga el 12 de noviembre del 2009. Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles.

El 30 de septiembre del 2009 se realizó la compraventa de los activos y pasivos de Construprint a favor de la compañía Creamax S.A., como Promotora Inmobiliaria de la Urbanización Terranostra, etapas Mayorca y Menorca; transacción que fue aprobada mediante Acta de Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre del 2011 la compañía se encuentra realizando la construcción y terminación de las viviendas restantes en los solares urbanizados que conforman los macrolotes D, E, y F de la segunda etapa de la urbanización denominada "TERRANOSTRA".

2.- Base de presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2010, fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuaron sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2011, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1'896.386,55; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 340.387,26, antes de segregar la participación de trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación)

mencionada disposición legal, la Compañía aplicó las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, teniendo como período de transición el año 2010.

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

CREAMAX S. A. procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adoptó las NIIF, los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los libros contables de la Compañía. La decisión de la aplicación de las NIIF no ha tenido un impacto significativo con respecto a sus valores de registro iniciales de costos de transacción.

Adoptó las normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Los saldos del patrimonio (neto) de los accionistas al final del 2010, fueron reformados para dar cumplimiento a los requerimientos legales vigentes, en razón de que hasta esa fecha los estados financieros se elaboran de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 2 (Existencias)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- NIC 24 (Información a revelar sobre partes relacionadas)
- NIC 39 (Instrumentos financieros)reconocimiento y medición
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 7 (Instrumentos Financieros) información a revelar

Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicó obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2011, teniendo como período de transición el año 2010, elaboró el cronograma de implementación y conciliación del patrimonio e incluye la siguiente información

- Plan de capacitación
- Plan de implementación
- Fecha de diagnóstico de los principales impactos



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboró para el respectivo período de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- Conciliación del estado de resultados del año 2010 (utilidad del período) en base a NEC, al estado de resultado bajo NIIF.
- Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2010, según el caso, previamente presentando bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- Conciliación del estado de situación reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, al estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas.

La Compañía durante el año 2010, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF) los cuales fueron registrados en el patrimonio de los accionistas. Un detalle de los ajustes efectuados, es el siguiente:

	2010	
	Dic-31	Ene-01
Patrimonio de acuerdo a NEC anteriores	\$ 586.180,91	\$ 585.985,05
Ajustes:		
Cuentas por cobrar	-396,26	-396,26
Cuentas por pagar Otros	2.482,90	2.482,90
Total de ajustes	2.086,64	2.086,64
Total patrimonio de acuerdo NIIF	\$ 588.267,55	\$ 588.071,69

Estos ajustes identificados por Creamax S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron realizados para cumplir con una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, en razón de que las Normas Internacionales de Información Financiera entran en vigencia a partir del año fiscal 2010. Los ajustes resultantes por US\$ 2.086,64 surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

de transición a las NIIF y por lo tanto Creamax S.A. conoció los mismos, en la fecha de transición a las NIIF directamente en la cuenta Resultados Acumulados por Adopción por primera vez de las NIIF, que forma parte del patrimonio neto de los Accionistas.

A continuación mencionamos un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

Efectivo y equivalentes al efectivo.- Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

Activos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas que devengan intereses del 2% anual (3) Otras cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a Creamax S.A. como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Financieros.- Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 2,63 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 76% (90% en el año 2009), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio antes del 10% de la reserva legal es el 5,55%.

Inventarios.- Están registrados al costo, el cual no excede el valor neto realizable. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

Propiedades, planta y equipo, neto.- Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

<u>Descripción</u>	<u>Año</u>
Maquinarias y equipos - equipos de riego	10
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	33

Intereses.- Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

Participación de Trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 24% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o aumento de capital.

Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término de período de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.GI.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales, de existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios. De 



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas Reservas de Capital, Reservas por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado. (S)



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponde a valores adeudados por clientes, empleados, compañías relacionadas y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

	US\$	
	2011	2010
CLIENTES	73.809,64	46.977,37
EMPLEADOS	4.485,93	293,35
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	262.132,29	99.259,80
OTRAS	258.189,17	173.533,49
TOTAL	598.617,03	320.064,01

Al 31 de diciembre del 2011, las cuentas por cobrar clientes corresponden al financiamiento a corto plazo por el saldo pendiente de pago en la venta de 2 villas entregadas a Dolmen S.A. y al Sr. Fabricio Alvarado Schuldt, e incluye \$ 23.806,62 que no devengan intereses y corresponden a los cobros mensuales por alícuotas de las casas entregadas. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otros, generan un interés del 2% anual.

- 1) Incluye \$128.169,51 por dineros entregados en calidad de préstamo en el año 2010, a la compañía Acireale S.A., deuda que fue sustituida por la compañía Inmobiliaria Overseas mediante convenio realizado entre las compañías Acireale S.A., Creamax S.A. e Inmobiliare Overseas registrada el 7 de octubre del 2011

NOTA C. INVENTARIOS:

	US\$	
	2011	2010
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	1.280.894,15	2.841.291,42
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	231.940,26	424.375,67
OTROS GASTOS	254.731,09	553.116,95
TERRENOS	436.249,39	1.224.564,19
TOTAL	2.203.814,89	5.043.348,23



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA C. INVENTARIOS:
(continuación...)

Están registrados al costo, el cual no excede el valor neto realizable. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución. El inventario físico tomado al 31 de diciembre del 2011 fue realizado por personal de confianza de la compañía, están conformados por todos los costos y gastos empleados en la construcción de viviendas.

NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

	<u>US\$</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ANTICIPOS A PROVEEDORES	<u>30.657,59</u>	<u>19.510,71</u>
TOTAL	<u>30.657,59</u>	<u>19.510,71</u>

Corresponde a valores adeudados por anticipos a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para compra de materiales y otros gastos necesarios para el desarrollo de las operaciones normales de la compañía.

- 1) Incluye \$ 18.972,64 como saldo de valores entregados al 31 de diciembre del 2011, al Arquitecto Gabriel Hidalgo para la construcción en la Urbanización Terranostra de las villas Gerona y Alicante.

NOTA E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:
VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 33.176,58 al 31 de diciembre del 2011 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestran el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.

b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Enseres 10%, Equipos de Oficina 10%, Maquinarias 10% y; Equipos de Computación 33%.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA F. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Depósito en garantía realizado a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil.

	US\$	
	2011	2010
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	323,68	323,68
TOTAL	323,68	323,68

NOTA G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Se refiere a obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses.

	US\$	
	2011	2010
PROVEEDORES	20.571,95	19.579,58
FONDO GARANTÍA	60.318,25	127.949,95
TOTAL	80.890,20	147.529,53

- 1) Valores entregados por los contratistas como garantía a los anticipos de dinero entregados para los trabajos a realizarse en la construcción.

NOTA H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía mantiene vigente obligaciones con el Banco del Exterior Rothschildban, (contrato de facilidad crediticia) por dineros recibidos en noviembre del 2010 por valor de \$ 1'688.000,00 y el saldo por pagar en noviembre 18 del 2011 fue renovado por \$866.000,00 para ser cancelados el 18 de mayo del 2012. La obligación con el Bco. Internacional al 31 de diciembre del 2010 fue cancelada.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

	<u>US\$</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PRÉSTAMOS		
Bancos Locales: Banco Internacional		
Operación # 100309449 concedido en junio 17 del 2010 al 9,84% de interés anual que vce. en junio 06 del 2012	0,00	46.339,29
Bancos del exterior: Rothschildbank		
Renovación préstamo \$866.000,00 al 1.60% de interés A 183 días plazo. Nov.18,2011 – Mayo 18 del 2012	<u>866.000,00</u>	<u>1.688.000,00</u>
	866.000,00	1.734.339,29
Más Intereses:		
Banco Internacional: Provisión operación # 10030449	0,00	5.408,27
Rothschildbank: provisión ptmo. \$800.000 (18.11 / 31.12.11)	<u>1.808,98</u>	<u>2.461,67</u>
	1.808,98	7.869,94
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	<u>867.808,98</u>	<u>1.742.209,23</u>

NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias y laborales, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, retenciones del IVA 12%, impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones por aportes al IESS y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, se incluye la participación de utilidades a trabajadores por \$ 51.058,09

Las obligaciones con la administración tributaria suman \$ 4.863,94 en las que se incluye el impuesto a la renta por pagar del presente ejercicio es por 1.702,71 (valor que resulta de la conciliación tributaria en la que se muestra el impuesto causado del ejercicio por \$70.149,75 menos los créditos tributarios a favor de la compañía por \$68.447,04).

J



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:
(continuación...)

Detalle	Saldo Ene. 01/ 2011	Aumentos	Disminuciones	Saldo Dic.31 / 2011
<u>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</u>				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	2.682,76	16.390,67	18.066,34	1.007,09
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	5.153,10	30.884,50	34.135,70	1.901,90
IVA COBRADO 12%	658,34	2.948,96	3.355,06	252,24
	8.494,20	50.224,13	55.557,10	3.161,23
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	70.149,75	68.447,04	1.702,71
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	8.494,20	120.373,88	124.004,14	4.863,94
CON EL IEES	115,81	1.822,14	1.937,95	0,00
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	426,88	1.063,83	1.490,71	0,00
15% PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES A TRABAJADORES	383,02	51.058,09	383,02	51.058,09
TOTAL	9.419,91	174.317,94	127.815,82	55.922,03

NOTA J. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

Corresponden a valores por pagar a compañías relacionadas por préstamos efectuados para el desenvolvimiento normal de las actividades de la empresa, devengan un interés anual del 2%.

	US\$	
	2011	2010
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	156.214,42	444.440,17
TOTAL	156.214,42	444.440,17



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA K. PASIVO NO CORRIENTE:

Corresponden a valores que han sido entregados por varios clientes como anticipo para compra de viviendas que al 31 de diciembre del 2011 se muestran de la siguiente manera:

	US\$	
	2011	2010
ANTICIPOS DE CLIENTES:		
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	524.907,85	969.288,32
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	203.320,95	666.828,47
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	235.806,21	583.602,94
CLIENTES RESCILIADOS	197.157,71	241.367,58
VARIOS	20.921,04	47.726,83
TOTAL	1.182.113,76	2.508.814,14

NOTA L. PATRIMONIO:

Capital Social.- El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2011 está conformado por 500.800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 500.800,00.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas, su saldo al 31 de diciembre del 2011 es US\$ 8.536,11

Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término de período de transición de las NIIF, 31 de diciembre del 2010 y cuyos efectos se contabilizaron a partir del 2011. El saldo acreedor de esta cuenta no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas Reservas de Capital, Reservas por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones. Al 31 de diciembre del 2011 presenta saldo acreedor por US\$ 2.086,64. *Q*



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA L. PATRIMONIO:
(continuación...)

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas) acumuladas.- Corresponden a los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años, incluye el registro por la pérdida ocasionada por el pago mínimo de impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2011 refleja saldos por \$ 17.170,88.

Ganancias (Pérdidas).- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 generó una utilidad de US\$ 219.179,42 después del 15% participación de trabajadores y 24% de impuesto a la renta.

NOTA M. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	US\$	
	2011	2010
VENTA DE BIENES	3.891.777,44	4.830.466,78
OTROS INGRESOS	55.787,82	55.230,06
TOTAL	3.947.565,26	4.885.696,84

Durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 se facturaron las villas vendidas.

Los intereses, facturación de servicios administrativos y otros forman parte de Otros Ingresos

NOTA N. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN:

Los costos de ventas suman de US\$ 3.455.156,49 representan el 87,53% sobre el total de ingresos.

NOTA O. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Gastos propios generados por la actividad del negocio, al 31 de diciembre del 2011 suman US\$86.531,85 representando el 2,19% del total de ingresos.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA P. GASTOS FINANCIEROS:

Los gastos financieros corresponden a intereses pagados por préstamos bancarios, cuentas por pagar a compañías relacionadas, salida de divisas, al 31 de diciembre del 2011, suman US\$ 62.528,19 y representa el 1,58% sobre el total de ingresos.

NOTA Q. OTROS GASTOS:

Los otros egresos ascienden a US\$ 2.961,47 corresponden a gastos no deducibles y representan el 0,08% del total de ingresos.

NOTA R. IMPUESTO A LA RENTA:

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad contable base de cálculo del 15% participación utilidad a Trabajadores	\$ 340.387,26	\$ 2.553,46
	<u>\$ 340.387,26</u>	<u>\$ 2.553,46</u>
Menos:		
15% Participación de trabajadores	\$ 51.058,09	\$ 383,02
Más:		
Gastos no deducibles	\$ 2.961,47	\$ 5.727,86
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>\$ 292.290,64</u>	<u>\$ 7.898,30</u>
Impuesto a la renta causado	<u>\$ 70.149,75</u>	<u>\$ 1.974,58</u>

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2011

Anticipo de impuesto calculado para el año	\$ 53.435,52	\$ 59.032,58
24% impuesto a la renta 2011 - 25% impuesto renta 2010	<u>\$ 70.149,75</u>	<u>\$ 1.974,58</u>
Impuesto a pagar (mayor entre anticipo y 24% impuesto a la renta)	<u>\$ 70.149,75</u>	<u>\$ 59.032,58</u>



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA R. IMPUESTO A LA RENTA:
(continuación...)

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 24% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

NOTA S. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Creamax S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA T. RECLASIFICACIONES:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

NOTA U. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2011

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

ANEXO A

DESCRIPCIÓN	% DEP.	SALDO AL 01/01/2011	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2011
FIJO DEPRECIABLE:					
Equipos de Computación	33	1.444,80		1.444,80	0,00
Muebles de Oficina	10	23.841,26		5.030,54	18.810,72
Equipos de Oficina	10	6.446,10		152,60	6.293,50
Maquinarias	10	42.007,71			42.007,71
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		<u>73.739,87</u>	<u>0,00</u>	<u>6.627,94</u>	<u>67.111,93</u>
TOTAL ACTIVO FIJO		73.739,87	0,00	6.627,94	67.111,93
Menos depreciación acumulada		<u>-30.702,99</u>	<u>-7.244,38</u>	<u>4.012,02</u>	<u>-33.935,35</u>
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		<u>43.036,88</u>	<u>-7.244,38</u>	<u>-2.615,92</u>	<u>33.176,58</u>