



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 - V. 9  
TLF: 2-214700 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 2013  
e informe de la 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 2013 y los estados financieros 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.

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 2013 y los resultados integrales, 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**  
Licencia Profesional No. 14966  
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

**Federico Armijos Bonilla**  
Licencia Profesional No. 10713

Marzo 12 del 2014



**CREAMAX S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
<b>ACTIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4.474,83	92.695,42
ACTIVOS FINANCIEROS ( Nota B )	541.953,16	930.329,78
INVENTARIOS (Nota C)	286.930,79	851.088,33
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota D)	3.252,80	7.338,58
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	0,00	7.772,39
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>836.611,58</b>	<b>1.689.224,50</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota E)	19.736,21	26.447,18
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota F)	546.888,59	0,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (Nota G)	323,68	323,68
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1.403.560,06</b>	<b>1.715.995,36</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	49.316,38	58.847,22
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota I)	11.552,70	13.606,79
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (Nota J)	85.919,41	115.919,41
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>146.788,49</b>	<b>188.373,42</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota K)	294.425,07	660.042,27
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>294.425,07</b>	<b>660.042,27</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>441.213,56</b>	<b>848.415,69</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota L)</b>	<b>962.346,50</b>	<b>867.579,67</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1.403.560,06</b>	<b>1.715.995,36</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. María Olga Chalela Sáenz  
Gerente General

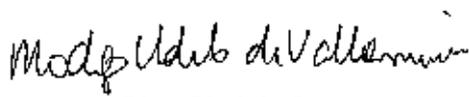
  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**CREAMAX S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
<b>INGRESOS (Nota M)</b>		
VENTAS	497.033,66	1.911.804,52
OTROS INGRESOS	33.207,56	6.378,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>530.241,22</b>	<b>1.918.182,52</b>
<b>EGRESOS</b>		
COSTO DE VENTAS (Nota N)	374.119,85	1.664.529,01
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS (Nota O)	28.322,94	84.876,83
GASTOS FINANCIEROS (Nota P)	77,77	11.967,82
OTROS GASTOS	4.855,28	0,00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>407.375,84</b>	<b>1.761.373,66</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>122.865,38</b>	<b>156.808,86</b>
IMPUESTO A LA RENTA (Nota Q)	28.098,55	37.002,24
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>94.766,83</b>	<b>119.806,62</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. María Olga Chalela Sáenz  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**CREAMAX S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados		Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio	Total
			Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Resultados Acumulados por aplicación primera vez de las NIIF		
Saldo al 31 de diciembre del 2011	500.800,00	8.536,11	17.170,88	2.086,64	219.179,42	747.773,05
Transfiere a utilidades no distribuidas			219.179,42		-219.179,42	0,00
Utilidad neta del ejercicio					119.806,62	119.806,62
Saldo al 31 de diciembre del 2012	500.800,00	8.536,11	236.350,30	2.086,64	119.806,82	867.579,67
10% Reserva Legal <i>sf</i> utilidades 2012		11.980,66			-11.980,66	0,00
Transfiere a utilidades no distribuidas			107.825,96		-107.825,96	0,00
Utilidad neta del ejercicio					94.766,83	94.766,83
Saldo al 31 de diciembre del 2013	500.800,00	20.516,77	344.176,26	2.086,64	94.766,83	962.346,50

Ver notas a los estados financieros

*María Olga Chalela Sáenz*  
Ing. María Olga Chalela Sáenz  
Gerente General

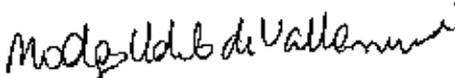
*Doña Doña*  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**CREAMAX S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2013	al 31 de diciembre del 2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	584.419,76	1.835.436,66
	<u>584.419,76</u>	<u>1.835.436,66</u>
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-428.763,42	-1.779.678,68
<b>Intereses pagados</b>	0,00	-11.967,82
<b>Otras entradas y salidas de efectivo</b>	<u>688.628,86</u>	<u>346.844,08</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>824.285,20</u>	<u>390.634,24</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		
Otras entradas y salidas de dinero	-912.505,79	-522.071,49
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>	<u>-912.505,79</u>	<u>-522.071,49</u>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<u>-88.220,59</u>	<u>-131.437,26</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<u>92.695,42</u>	<u>224.132,87</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<u>4.474,83</u>	<u>92.695,42</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. María Olga Chatela Sáenz  
Gerente General

  
Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**CREAMAX S.A.**  
**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

	el 31 de diciembre del 2013	el 31 de diciembre del 2012
<b>GANANCIA ( PÉRDIDA ) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>122.865,36</b>	<b>156.808,86</b>
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	6.710,97	6.729,40
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-28.098,55	-37.002,24
	<b>-21.387,58</b>	<b>-30.272,84</b>
<b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Incremento ( disminución ) en:		
cuentas por cobrar clientes	87.386,10	-76.367,86
otras cuentas por cobrar	300.990,52	-255.344,89
inventarios	364.157,54	1.552.726,56
anticipos a proveedores	4.085,78	23.319,01
crédito tributario	7.772,39	-7.772,39
cuentas y documentos por pagar	-9.530,84	-22.042,98
obligaciones con instituciones financieras	0,00	-867.808,96
cuentas por pagar diversas relacionadas	-30.000,00	-40.295,01
beneficios a empleados	0,00	-51.058,09
obligaciones con la administración tributaria	-2.054,09	8.742,85
	<b>722.807,40</b>	<b>264.098,22</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ( UTILIZADOS ) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>824.285,20</b>	<b>390.834,24</b>

Ver notas a los estados financieros

Ing. María Olga Chalela Sáenz  
Gerente General

Econ. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**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 Malla, 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 2013 la compañía se encuentra por terminar la construcción una vivienda y tres solares ubicados en el macrolote E de la etapa Alicant.

**2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**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 preparados a partir del 1 de enero del 2012 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2013, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$689.856,40; los resultados del año representan una utilidad de US\$94.766,89 después de impuesto a la renta.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas 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:



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

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

**Financieros.-** Al 31 de diciembre del 2013 la compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 5,70 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 31,43% (49,44% en el año 2012), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 17,87%.

**Inventarios.-** Están registrados al costo de adquisición y para su valuación se utiliza el costo promedio, el que no supera el valor de mercado. 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 2011 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.

Los activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año.

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:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias y Equipos	10

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

**Cuentas comerciales a pagar.-** Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

**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.



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

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

**Impuesto a la Renta.-** La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**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 incurridas o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados de Años Anteriores.-** Corresponde a las pérdidas y ganancias acumuladas de años anteriores al presente ejercicio.

**Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF".-** Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Utilidad del Ejercicio -** Corresponde al resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 después del impuesto a la renta.

**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. *Li*



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	62.791,40	150.177,50
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	264.629,20	512.754,63
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS LOCALES	<u>214.532,56</u>	<u>267.397,65</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>541.953,16</u></b>	<b><u>930.329,78</u></b>

Al 31 de diciembre del 2013, 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. además corresponden a los cobros mensuales por alcuotas de las casas entregadas. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otros, generan un interés del 2% anual.

**NOTA C. INVENTARIOS:**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>PRODUCTOS EN PROCESO</b>		
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	138.840,63	280.840,11
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	7.233,94	89.936,56
TERRENOS	71.422,48	169.148,33
OTROS GASTOS	<u>69.633,74</u>	<u>111.163,33</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>286.930,79</u></b>	<b><u>651.088,33</u></b>

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.

**NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

Corresponden a anticipos entregados a proveedores para operaciones normales, y que al 31 de diciembre del 2013 se encuentran pendientes de liquidar.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	<u>3.252,80</u>	<u>7.338,58</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3.252,80</u></b>	<b><u>7.338,58</u></b>



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:**

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$19.736,21 al 31 de diciembre del 2013 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

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 en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.

Descripción	Saldo 01.01.2013	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2013
<b>DEPRECIABLE</b>				
Muebles de Oficina	18.810,72	0,00	0,00	18.810,72
Equipos de Oficina	6.293,50	0,00	0,00	6.293,50
Maquinarias y Equipos	42.007,71	0,00	0,00	42.007,71
<b>TOTAL DEPRECIABLE</b>	<b>67.111,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.111,93</b>
Menos depreciación acumulada	-40.864,75	-6.725,85	14,88	-47.375,72
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	<b>26.447,18</b>	<b>-6.725,85</b>	<b>14,88</b>	<b>19.736,21</b>

**NOTA F. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:**

Corresponde a valores por cobrar a compañías relacionadas y al Sr. Gabriel Hidalgo Concha y Sra. según pagaré No. 1/1 firmado por US\$ 57.465,57 con venc.30/12/2015.

	2013	2012
COMPAÑÍAS RELACIONADAS LOCALES	464.800,00	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	52.088,59	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>546.888,59</b>	<b>0,00</b>

**NOTA G. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Corresponden a valores entregados en calidad de depósitos en garantía a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil.

	2013	2012
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	323,68	323,68
<b>TOTAL</b>	<b>323,68</b>	<b>323,68</b>



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA H. 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. La cuenta por pagar Fondos de Garantía corresponde a valores entregados por los contratistas en garantía a los dineros entregados por la compañía como anticipo para los trabajos a realizarse en la construcción de viviendas.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CUENTAS POR PAGAR CÍAS NACIONALES LOCALES		
PROVEEDORES	13.198,03	14.719,90
FONDO GARANTÍA	31.362,51	38.280,28
OTROS	<u>4.735,84</u>	<u>5.847,04</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>49.316,38</u></b>	<b><u>58.847,22</u></b>

**NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente por impuesto a la renta, retenciones en la fuente del IVA 12%, impuesto cobrado IVA 12%. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Descripción	Saldo 01.01.2013	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2013
<b><u>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</u></b>				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	451,71	766,31	1.216,02	2,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	516,10	839,44	1.355,54	0,00
IVA COBRADO 12%	<u>12.638,98</u>	<u>137,98</u>	<u>12.776,96</u>	<u>0,00</u>
	13.606,79	1.743,73	15.348,52	2,00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	<u>0,00</u>	<u>28.098,55</u>	<u>16.547,85</u>	<u>11.650,70</u>
<b>TOTAL OBLIG. CON ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>	<b><u>13.606,79</u></b>	<b><u>29.842,28</u></b>	<b><u>31.896,37</u></b>	<b><u>11.552,70</u></b>

**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.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
COMPAÑÍAS RELACIONADAS LOCALES	<u>85.919,41</u>	<u>115.919,41</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>85.919,41</u></b>	<b><u>115.919,41</u></b>



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA K. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de viviendas, al 31 de diciembre del 2013 alcanza el valor de US\$294.425,07.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ANTITIPOS DE CLIENTES	<u>294.425,07</u>	<u>660.042,27</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>294.425,07</u></b>	<b><u>660.042,27</u></b>

**NOTA L. PATRIMONIO:**

**Capital Social.**- El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2013 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. Al 31 de diciembre del 2013 suma US\$20.516,77.

**Resultados Acumulados - Ganancias (Pérdidas) acumuladas.**- Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2013 suman US\$344.176,26.

**Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez.**- Saldo al 31 de diciembre del 2013 US\$2.086,64 cargados al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2011.

**Utilidad del Ejercicio.**- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 generó una utilidad de US\$ 94.766,83 después de impuesto a la renta.

**NOTA M. INGRESOS:**

Los ingresos por venta de villas y de servicios varios realizadas desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2013 se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los intereses, forman parte de Otros Ingresos.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
VENTAS	<u>497.033,66</u>	<u>1.911.804,52</u>
OTROS INGRESOS	<u>33.207,56</u>	<u>6.378,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>530.241,22</u></b>	<b><u>1.918.182,52</u></b>



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA N. COSTOS DE VENTAS:**

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 por US\$374.119,85 y US\$1.664.529,01 representa el 70,56% (2013) y 88,77% (2012) sobre el total de los Ingresos.

**NOTA O. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS:**

Corresponde a gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2013 y 2012 por valor de US\$ 28.474,31 y US\$ 84.876,83 representando el 5,37% y 4,42% en su orden, sobre el total de ingresos.

**NOTA P. GASTOS FINANCIEROS:**

Son gastos originados por la necesidad de financiamiento y que al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US\$ 77,77 y US\$11.987,82 representando el 0,01% y 0,62% en su orden, sobre el total de ingresos.

**NOTA Q. OTROS GASTOS:**

Son gastos adicionales no deducibles de impuestos, al 31 de diciembre del 2013 suman US\$4.855,28 representando el 0,89% sobre el total de Ingresos.

**NOTA R. IMPUESTO A LA RENTA:**

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	122.865,38	156.808,86
Menos:		
15% Participación de trabajadores	0,00	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	4.855,28	4.070,44
Base Imponible para el impuesto a la renta	<u>127.720,66</u>	<u>160.879,30</u>
Impuesto a la renta causado	28.098,55	37.002,24
<b><u>Determinación de pago de mínimo de Impuesto a la renta para el año 2013</u></b>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	9.416,55	35.356,08
Impuesto a la renta causado	<u>28.098,55</u>	<u>37.002,24</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	<u>28.098,55</u>	<u>37.002,24</u>



**CREAMAX S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**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 2013

**NOTA T. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.

