

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes

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.

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

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

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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

a) 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.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

b) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

c) Activos Financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

d) Inventarios

Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

e) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. 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.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

f) 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 de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

g) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma 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 sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. 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.

Durante el 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

h) 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.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

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

h) 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.

i) 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.

k) 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.

l) 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 enjuagar 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 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.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

m) 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.

Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía maneja cuatro cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que son utilizadas en:

Caja Chica	Año 2011	Año 2010
Departamento Legal	US\$ 300.00	US\$ 300.00
Departamento de Crédito	30.00	30.00
Departamento Operaciones	300.00	824.73
Departamento Administración	50.00	50.00
TOTAL	US\$ 680.00	US\$1.204.73

Además se dispone de cinco cuentas corrientes de Bancos Locales en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores, el saldo al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

BANCOS	Año 2011	Año 2010
Banco Internacional	US\$ 150.461.44	US\$ 448.178.61
Banco del Pichincha	69.688.77	99.699.99
Produbanco	184.48	184.48
Banco Bolivariano cta. # 5208292	596.82	1.185.39
Banco Bolivariano cta. # 5214792	3.623.34	3.930.56
Banco Gral. Rumiñahui	0.00	134.94
TOTAL	US\$ 224.554.85	US\$ 553.313.97

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 4. Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2011	Año 2010
Clientes	US\$ 73.809.64	US\$ 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	US\$ 598.617.03	US\$ 320.064.01

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes corresponde al financiamiento a corto plazo por la venta de dos villas entregadas a Dolmen S.A., y al Sr Fabricio Alvarado Schuldt.

También existe cuentas por cobrar a los clientes por concepto de alícuotas mensuales de la Administración de la Urbanización Gerona y Alicante correspondiente a las casas entregadas la misma que no devengan intereses.

Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas

En la cuenta por cobrar a compañías relacionadas a corto plazo, se refieren a préstamos recibidos la misma que genero un interés del 2% anual siendo estas Adileta S.A., Construprint S.A., Kaled S.A., y Rentax S.A.

i) Inventarios

	Año 2011	Año 2010
Costo Directo en Obra	US\$ 1.280.894.15	US\$ 2.841.291.42
Costo Indirecto 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	US\$ 2.203.814.89	US\$ 5.043.348.23

En el Inventario de Productos en Proceso se encuentra los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y que se los clasifica en:

- ✓ Infraestructura en donde incluimos todos los gastos de excavaciones y rellenos, construcción de aceras y bordillos, instalaciones sanitarias, carpintería metálica, nivelación de terreno etc.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Inventarios (continuación...)

- ✓ Costo Directo de Villas se clasifica por Macrolotes D que se compone de Manzana 864,1372, 1373,1375 y el Macrolote E con las Manzana 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505,1506, en donde se incluye los gastos de mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las villas
- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción de las villas como servicios de vigilancia, permisos e impuestos para la construcción de vivienda, seguro, gastos de venta etc.

j) Servicios y Otros Pagos Anticipados

	Año 2011	Año 2010
ANTICIPO A PROVEEDORES	US\$ 30.657.59	US\$ 19.510.71
TOTAL	US\$ 30.657.59	US\$ 19.510.71

Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores entregados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la compra de materiales y la entrega de anticipo a los siguientes contratistas Ing. Carlos Avilés Landín y la compañía Constructora Miele y Miele Cía. Ltda. las mismas que efectúan avance de obra en la construcción de la Urbanización Alicante de la Mza. 1500-1503-1504 y de la Urbanización Gerona de la Mza. 1373 siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas.

Nota No. 5. Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Equipos de Computación y Maquinarias y Equipos que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

ACTIVO FIJO	Año 2011	Año 2010	% Depreciación
Maquinaria y Equipo	US\$ 42.007.71	US\$ 42.007.71	10
Equipo de oficina	6.293.50	6.446.10	10
Muebles y Enseres	18.810.72	23.841.26	10
Equipo de Computación	0.00	1.444.80	33
Total Activo Fijo	US\$ 67.111.93	US\$ 73.739.87	
Menos Deprec. Acumulada	- 33.935.35	- 30.702.99	
Total Activo Fijo Neto	US\$ 33.176.58	US\$ 43.036.88	

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 6. Cuentas por Pagar

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

	Año 2011	Año 2010
Proveedores	US\$ 20.571.95	US\$ 19.579.58
Fondo de Garantía	60.318.25	127.949.95
TOTAL	US\$ 80.890.20	US\$ 147.529.53

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de vivienda y para la administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía : es el descuento del 3% y 5% que se le realiza a los contratistas y que se lo retiene por seis meses para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas después de ser entregada por el contratista.

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

En este rubro se registra los valores que Creamax S.A. ha recibido como préstamo de las compañías relacionadas para ser usados en el desenvolvimiento normal de las actividades de la empresa como los gastos de la construcción de vivienda, administrativos etc., se devenga un interés anual del 2%.

COMPAÑIAS RELACIONADAS	Año 2011	Año 2010
Caine S.A.	US\$ 110.993.99	US\$ 238.113.36
Moneyfast S.A.	32.188.40	193.358.41
Viecomsa S.A.	12.958.83	12.968.40
Corporación Inmobiliare Internacional	73.20	0.00
TOTAL	US\$ 156.214.42	US\$ 444.440.17

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Documentos por Pagar al Exterior a Corto Plazo

En esta cuenta se registra la obligación que la compañía adquirió con un Banco del Exterior Rothschildban en noviembre del 2010 de US\$1.688.000 que se venció en noviembre del 2011 y fue renovado por el valor de US\$ 866.000.00 y que se cancelara en mayo 18 del 2012 con sus respectivos intereses.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Documentos por Pagar al Exterior a Corto Plazo

PRESTAMOS	Año 2011	Año 2010
BANCO LOCALES		
Banco Internacional Operación # 100309449	US\$ 0.00	US\$ 46.339.29
BANCO DEL EXTERIOR		
Rothschildbank	US\$ 866.000.00	US\$ 1.688.000.00
TOTAL DE PRESTAMOS	US\$ 866.000.00	US\$ 1.734.339.29
INTERESES		
Banco Internacional	US\$ 0.00	US\$ 5.408.27
Rothschildbank	1.808.98	2.461.67
TOTAL DE INTERES	US\$ 1.808.98	US\$ 7.869.94
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	US\$ 867.808.98	US\$ 1.742.209.23

Nota No. 7. Otras Obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias y laborales, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12% y el pago de aportes al IESS y la provisión de los beneficios sociales que incluye en este año la participación del 15% a trabajadores.

Administración Tributaria	Año 2011	Año 2010
Retención en la Fuente Impto. Renta	US\$ 1.007.09	US\$ 2.682.76
Retención en la Fuente IVA	1.901.90	5.153.10
IVA Cobrado 12%	252.24	658.34
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	1.702.71	0.00
Total Obligac.con la Administ.Tributaria	US\$ 4.863.94	US\$ 8.494.20
Con IESS	US\$ 0.00	US\$ 115.81
Beneficios de Ley a Empleados	US\$ 0.00	US\$ 426.88
15% Participación a Trabajadores	US\$ 51.058.09	US\$ 383.02
TOTAL	US\$ 55.922.03	US\$ 9.419.91

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Pasivo no Corriente

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2011	Año 2010
Clientes con Abonos a Cuenta	US\$ 524.907,85	US\$ 969.288,32
Clientes con Desembolsos Bancarios	203.320,95	666.828,47
Cliente Cuota 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	US\$ 1.182.113,76	US\$ 2.508.814,14

Nota No. 8. Patrimonio: (continuación...)

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 cada una, queda un total de US\$ 500.800,00.

Reserva Legal: La empresa ha efectuado la reserva del 10% sobre la utilidad anual de acuerdo a lo que establece la Ley de Compañías y que no sobrepase el 50% del capital pagado, el saldo al 31 de diciembre del 2011 es de US\$ 8.536.11.

Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF: Esto se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF, 31 de diciembre del 2010 y cuyos efectos se contabilizan a partir del 2011. Al 31 de diciembre del 2011 presenta un saldo acreedor de US\$ 2.086.64.

Patrimonio	Año 2011	Año 2010
Capital Social	US\$ 500.800,00	US\$ 500.800,00
Reserva Legal	8.536,11	8.536,11
Resultados Acum.x Aplicación primera vez de las NIIF	2.086,64	2.086,64
Ganancias Acumuladas	17.170,88	76.668,53
Ganancias del Ejercicio	219.179,42	176,27
Total	US\$ 747.773,05	US\$ 588.267,55

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 9 Ingresos.-

La empresa reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia del bien al cliente y que se haya firmado el Acta de entrega de vivienda en donde acepta la conformidad de la misma entregándose al Departamento Legal para la elaboración de la escritura.

VENTA DE BIENES	Año 2011	Año 2010
VENTA DE CASA MACROLOTE – D GERONA	US\$ 778.750,04	US\$ 967.696,22
VENTA DE CASA MACROLOTE – E ALICANTE	2.924.529,12	3.578.090,29
VENTA DE CASA MACROLOTE – B	188.498,28	284.680,27
TOTAL →	US\$ 3.891.777,44	US\$ 4.830.466,78
OTROS INGRESOS	55.787,82	55.230,06
TOTAL GENERAL DE INGRESOS =>	US\$ 3.947.565,26	US\$ 4.885.696,84

Nota No. 10 Egresos

COSTO DE PRODUCCION

Los costos de venta están conformado por los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas, el valor del costo con relación al total de ingreso representa el 87.53%, durante el ejercicio económico del 2011.

COSTO DE PRODUCCION	Año 2011	Año 2010
Costo Directo de Obra Macrolote-D	US\$ 783.531.04	US\$ 1.027.268.28
Costo Directo de Obra Macrolote-E	2.242.006.83	2.903.197.55
Costo Directo de Obra-B	429.618.62	537.692.70
Otros Costos	0.00	6.156.91
Total Costo Directo →	US\$ 3.455.156.49	US\$ 4.474.315.44

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2011

Nota No. 10 Egresos

(continuación...)

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio, y en los Gastos Financieros corresponden a intereses pagados por préstamos bancarios, cuentas por pagar a compañías relacionadas y salida de divisas.

	Año 2011	Año 2010
Gastos Administrativos	US\$ 86.531.85	US\$ 309.894.93
Gastos Financieros	62.528.19	93.205.15
TOTAL →	US\$ 149.060.04	US\$ 403.100.08

OTROS GASTOS

Los otros gastos corresponden a gastos no deducibles

	Año 2011	Año 2010
Otros Gastos	US\$ 2.961.47	US\$ 5.727.86
Total →	US\$ 2.961.47	US\$ 5.727.86

ING. MARIA OLGA CHALELA SAENZ
GERENTE GENERAL

ECON.DOLORES CARREÑO CORONADO
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.4495