CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

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. en 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 2015 los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US$ 108,484.89; los resultados del año representan una pérdida de US$ 31,436.72 incluido el pago mínimo del impuesto a la renta.

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 31 de diciembre del 2015

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. La compañía clasifica sus Activos Financieros en tres categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes, (2) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas que devengan intereses del 2% anual y (3) Otras cuentas por cobrar.
Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tiene relación con los diferentes riesgos que afectan a Creamax S.A., como: Mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Financiero:
Al 31 de diciembre del 2015 la compañía tiene liquidez, sus activos corrientes cubren 1.44 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 29.11% (28.53% en el año 2014), por sus acreedores.

Inventarios

Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método promedio. El costo de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costos de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costos 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.

d) 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

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

Propiedades, planta y equipos

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.

ACTIVOS

	Años
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo de Computación	3

e) 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.

f) 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.
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

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

g) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% 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 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 Servicios de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerno con la norma que rige la devolución de este anticipo

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 25% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga.

j) 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.

k) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera NIFF completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIFF 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 NIFF, que generaron un saldo acreedor, solo 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 perdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

l) 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 tres cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que son utilizadas en:

Caja Chica	Año 2015	Año 2014
Departamento Legal	US$ 0.00	US$ 0.00
Departamento de Crédito	0.00	0.00
Departamento Operaciones	0.00	0.00
Departamento Administración	0.00	10.00
TOTAL	**US$ 0.00**	**US$ 10.00**

Además se dispone de dos 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 2015 es el siguiente:

BANCOS	Año 2015	Año 2014
Banco Internacional cta # 1000609261	US$ 234.81	US$ 2,571.80
Banco del Pichincha cta # 3336609904	US$ 273.80	382.50
Banco Bolivariano cta. # 5208292	0.00	0.00
Banco Bolivariano cta. # 5214792	0.00	0.00
Banco Internacional #1000892026	0.00	0.00
TOTAL	**US$ 508.61**	**US$ 2,954.30**

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 4. Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2015	Año 2014
Doc.y Cuentas por Cobrar Clientes no relacionados locales	US$ 1,644.48	US$ 28,330.47
Otras Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	US$.265,554.24	US$. 265,554.24
Otras Cuentas x Cobrar no Relacionadas Locales	US$ 69,383.07	US$. 218,314.67
TOTAL	**US$.336,581.79**	**US$. 512,199.38**

Cuentas por Cobrar Clientes
La cuenta por cobrar clientes corresponde a cheques protestados
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 devenga 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 generó un Interés del 2% anual.

Otras Cuentas por Cobrar Compañías no relacionadas locales
Incluye préstamo al Sr Gabriel Hidalgo Concha y señora según pagare 1/1 firmado por US$ 57.465.57 con vcto al 30 de Diciembre del 2015.

h) **Inventarios**

	Año 2015	Año 2014
Costo Directo en Obra	US$	US$ 0.00
Costo Indirecto de Obra	US$ 334.12	US$ 0.00
Otros Gastos		US$ 0.00
Terrenos	US$ 16,088.56	US$.39,245.36
TOTAL	**US$ 16,422.68**	**US$.39,245.36**

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 31 de diciembre del 2015

Inventarios
(continuación...)

- ✓ Costo Directo de Villas se clasifica por Macrolotes D que se compone de Manzana 1373, 1373 y el Macrolote E con las Manzana 1501, 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.

l) Servicios y Otros Pagos Anticipados

	Año 2015	Año 2014
ANTICIPO A PROVEEDORES	US$ 400.00	US$ 3,045.67
TOTAL	**US$ 400.00**	**US$ 3,045.67**

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 que son 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 2015	Año 2014	% Depreciación
Maquinaria y Equipo	US$ 42,007.71	US$ 42,007.71	10
Equipo de oficina	5,304.54	6,293.50	10
Muebles y Enseres	16,603.95	18,065.89	10
Equipo de Computación	0.00	0.00	33
Total Activo Fijo	**US$ 63,916.20**	**US$ 67,367.10**	
Menos Deprec. Acumulada	- 57,336.45	- 53,321.60	
Total Activo Fijo Neto	**US$ 6,579.75**	**US$ 13,045.50**	

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 6. Activos Financieros No Corrientes

Corresponde a valores por cobrar a compañías relacionadas

	Año 2015	Año 2014
Cias Relacionadas-Moneyfast	US$ 482,406.98	US$ 494,800.00
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	52,088.59
TOTAL	**US$ 482,406.98**	**US$ 546,888.59**

Nota No. 7. Otros Activos No Corrientes

Corresponde a valores entregados en calidad de depósito en garantía a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil.

	Año 2015	Año 2014
Deposito en Garantía	US$ 323.68	US$ 323.68
TOTAL	**US$ 323.68**	**US$ 323.68**

Nota No. 8. 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 2015	Año 2014
Proveedores relacionados locales	US$ 1,452.80	US$ 0.00
Proveedores no relacionados locales	US$ 21,121.95	US$ 33,578.16
Fondo de Garantía	9,169.76	11,584.51
Otros	2.50	3,617.36
TOTAL	**US$ 31,747.01**	**US$ 48,780.03**

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.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 8. Cuentas por Pagar no relacionada locales
(continuación)

Cuentas y dctos. X pagar comerc.	Año 2015	Año 2014
Caja mayor -clientes	US$ 1,751.07	
Clientes Resciliados	US$ 97,785.30	106,838.73
Varios	US$ 1,452.47	2,870.29
TOTAL	**US$ 100,988.84**	**US$ 109,709.02**

Anticipos de Clientes

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 2015 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2015	Año 2014
Clientes con Abonos a Cuenta	US$ 12,404.56	US$ 39,440.00
Clientes con Desembolsos Bancarios	US$ 0.00	0.00
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	US$ 18,456.30	28,456.30
Varios	US$ 303.00	303,00
TOTAL	**US$ 31,163.86**	**US$ 68,199.30**

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 2015	Año 2014
Caine S.A.	US$ 74,390.61	US$ 74,390.61
Paypower S.A.	7,128.76	5,995.28
Viecomsa S.A.	0.00	12,108.83
TOTAL	**US$.81,519.37**	**US$.92,494.72**

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 9. 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%. Se registró la provisión y la cancelación del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Administración Tributaria	Año 2015		Año 2014	
Retención en la Fuente Impto. Renta	US$	0.00	US$	40.22
Retención en la Fuente IVA		0.00		0.00
IVA Cobrado 12%		9.11		0.00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		0.00		105.18
Total Obligac.con la Administ.Tributaria	**US$**	**9.11**	**US$**	**145.40**

Pasivo no Corriente

Nota No. 10. Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2015 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 2015 es de US$ 39,345.89.

Reserva Facultativa: La empresa ha efectuado en este período, el registro del acta de Junta General aprobando la transferencia de utilidades acumuladas por US$200.000,00 a reserva facultativa, las mismas que absorben las cuentas incobrables a Dcbre.21 del 2015 por US$168.400.92 y el saldo al 31 de diciembre del 2015 es de US$.31,599.08

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas acumuladas)

Esto se origina por los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, el saldo al 31 de diciembre del 2015 es de US$ 55,400.41.

Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF: Esto se origina por los ajustes efectuados al término del período de transición de las NIIF, 31 de diciembre del 2010 y cuyos efectos se contabilizan a partir del 2011. Al 31 de diciembre del 2015 presenta un saldo acreedor de US$ 2.086.64.

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 10. Patrimonio:
(continuación)

Pérdida del Ejercicio

En el ejercicio económico del año 2015 generó una pérdida de US$ 31,436.72 y 25% de Impuesto a la renta. El Patrimonio del 31 de Diciembre 2015 es de:

Patrimonio	Año 2015	Año 2013
Capital Social	US$ 500,800,00	US$ 500,800,00
Reserva Legal	39,345.89	39,345.89
Reserva Facultativa	31,599.08	0.00
Resultados Acum.x Aplicación primera vez de las NIIF	2,086,64	2,086,64
Ganancias Acumuladas	55,400.41	420,113.97
Ganancias y/o Pérdida del ejercicio	-31,436.72	-164,713.56
Total	**US$ 597,795.30**	**US$ 797,632.94**

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 2015	Año 2014
VENTA DE CASA MACROLOTE – D GERONA	US$	US$
VENTA DE CASA MACROLOTE – E ALICANTE	36,035.44	94,958.81
VENTA DE CASA MACROLOTE – B	0.00	0.00
TOTAL VENTA DE BIENES →	**US$ 36,035.44**	**US$ 94,958.81**
INGRESOS POR SERVICIOS	120.53	11,099.80
OTROS INGRESOS	3,617.36	7,238.92
TOTAL GENERAL DE INGRESOS =>	**US$ 39,773.33**	**US 113,297.53**

CREAMAX S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nota No. 10 Egresos

COSTO DE PRODUCCION

Los costos de venta están conformados por los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas, el valor del costo con relación al total de ingreso representa el 59.43%, durante el ejercicio económico del 2015.

COSTO DE PRODUCCION	Año 2015	Año 2014
Costo Directo de Obra Macrolote-D	US$	US$ 0.00
Costo Directo de Obra Macrolote-E	23,637.70	252,747.78
Costo Directo de Obra-B	0.00	0.00
Total Costo Directo →	**US$ 23,637.70**	**US$ 252,747.78**

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 2015	Año 2014
Gastos Administrativos	US$ 15,065.99	US$ 14,311.90
Gastos Financieros	61.35	1,459.21
TOTAL →	**US$ 15,127.34**	**US$ 15,771.11**

OTROS GASTOS

Los otros gastos corresponden a gastos no deducibles

	Año 2015	Año 2014
Otros Gastos	US$ 26,602.79	US$ 357.92
Total →	**US$ 26,602.79**	**US$ 357.92**

ING. MARIA OLGA CHALELA SAENZ
GERENTE GENERAL

ECON.DOLORES CARREÑO CORONADO
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.4495