



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 2012
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 2012 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 2012 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. 14968
Superintendencia de Compañías No. SC-RNAE2-279

Federico Amijós Bonilla
Licencia Profesional No. 10713

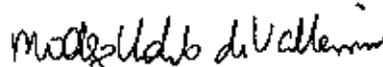
Marzo 01 del 2013



CREAMAX S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
ACTIVO		
CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	92.695,42	224.132,67
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	930.329,78	598.617,03
INVENTARIOS (Nota C)	651.089,33	2.203.814,89
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota D)	7.338,58	30.657,59
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota E)	7.772,39	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.689.224,50	3.057.222,18
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota F)	26.447,16	33.176,69
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (Nota G)	323,68	323,68
TOTAL DEL ACTIVO	1.715.995,36	3.090.722,44
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	58.847,22	80.890,20
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0,00	867.808,98
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota I)	13.606,79	55.922,03
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (Nota J)	115.919,41	158.214,42
TOTAL PASIVO CORRIENTE	188.373,42	1.160.835,63
PASIVO NO CORRIENTE		
ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota K)	660.042,27	1.182.113,76
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	660.042,27	1.182.113,76
TOTAL PASIVO	848.415,69	2.342.949,39
PATRIMONIO NETO (Nota L)	867.579,67	747.773,05
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.715.995,36	3.090.722,44

Ver notas a los estados financieros


Ing. María Olga Chalela Sáenz
Gerente General

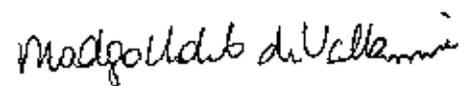

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

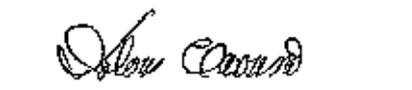


CREAMAX S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS (Nota N)		
VENTAS	1.911.804,52	3.891.777,44
OTROS INGRESOS	<u>6.378,00</u>	<u>55.787,82</u>
TOTAL INGRESOS	<u>1.918.182,52</u>	<u>3.947.565,26</u>
EGRESOS		
COSTO DE VENTAS (Nota O)	1.664.529,01	3.455.156,49
GASTOS OPERACIONALES (Nota P)	84.876,83	86.531,85
GASTOS FINANCIEROS (Nota Q)	11.987,82	82.528,19
OTROS GASTOS	<u>0,00</u>	<u>2.981,47</u>
TOTAL EGRESOS	<u>1.761.373,66</u>	<u>3.607.178,00</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>156.808,86</u>	<u>340.387,26</u>
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	0,00	51.058,09
IMPUESTO A LA RENTA (Nota R)	<u>37.002,24</u>	<u>70.149,75</u>
UTILIDAD NETA	<u>119.806,62</u>	<u>219.179,42</u>

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 2012
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
			GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIF		
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	600.800,00	8.536,11	76.688,63	2.088,64	176,27	686.287,58
TRANSFERIDOS 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
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	600.800,00	8.536,11	17.170,88	2.088,64	219.179,42	747.773,06
TRANSFERIR A UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			219.179,42		-219.179,42	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO					119.806,62	119.806,62
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2012	600.800,00	8.536,11	239.350,30	2.088,64	119.806,62	887.579,67

Ver notas a los estados financieros

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

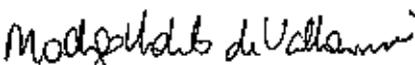
Dolores Carreño Coronado
Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

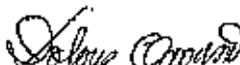


CREAMAX S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
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	1.835.438,66	3.864.945,17
	<u>1.835.438,66</u>	<u>3.864.945,17</u>
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.779.678,68	-3.715.671,27
Intereses pagados	-11.967,82	-62.528,19
Otras entradas y salidas de efectivo	346.844,08	1.521.693,00
	<u>350.634,24</u>	<u>1.608.438,71</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		
	<u>350.634,24</u>	<u>1.608.438,71</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-522.071,49	-1.939.722,58
	<u>-522.071,49</u>	<u>-1.939.722,58</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		
	<u>-522.071,49</u>	<u>-1.939.722,58</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-131.437,25	-331.283,86
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	224.132,67	555.416,52
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	92.695,42	224.132,67

Ver notas a los estados financieros


Ing. María Olga Chalala Sáenz
Gerente General

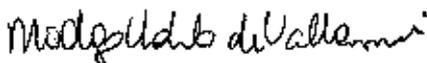

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

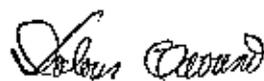


CREAMAX S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	el 31 de diciembre del 2012	el 31 de diciembre del 2011
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	156.808,86	340.387,28
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	6.729,40	7.244,38
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-37.002,24	-70.149,75
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0,00	-51.058,09
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0,00	-57.058,00
	-30.272,84	-171.021,46
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
cuentas por cobrar clientes	-76.367,86	-26.832,27
otras cuentas por cobrar	-255.344,89	-251.720,75
inventarios	1.552.726,58	2.839.533,34
anticipos a proveedores	23.319,01	-11.146,88
crédito tributario	-7.772,39	72.002,68
cuentas y documentos por pagar	-22.042,98	-66.639,33
obligaciones con instituciones financieras	-867.808,98	-874.400,25
cuentas por pagar diversas relacionadas	-40.295,01	-288.225,75
beneficios a empleados	-51.058,09	50.132,38
obligaciones con la administración tributaria	8.742,85	-3.630,26
	264.098,22	1.439.072,91
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	380.634,24	1.608.436,71

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 2012
(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 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 2012 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 – 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 2011 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 2012, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1.500.851,08; los resultados del año representan una utilidad de US\$119.806,62 después de impuestos y 15% de participación a trabajadores.

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 2012
(expresado en U.S. dólares)

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

Financieros.- Al 31 de diciembre la compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 8,96 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 48,44% (75,81% en el año 2011), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 6,27%.

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 2012
(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 23% 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 2012 después de participación a trabajadores e 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.



CREAMAX S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(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>2012</u>	<u>2011</u>
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	150.177,50	73.809,64
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	512.754,63	262.132,29
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>267.397,65</u>	<u>262.675,10</u>
TOTAL	<u>930.329,78</u>	<u>598.617,03</u>

Al 31 de diciembre del 2012, 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 Doñmen S.A. y al Sr. Fabricio Alvarado Schuldt, e incluye \$ 28.633,04 que no devengan intereses y 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>2012</u>	<u>2011</u>
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	280.840,11	1.280.894,15
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	89.936,56	231.940,26
TERRENOS	169.148,33	436.249,39
OTROS GASTOS	<u>111.163,33</u>	<u>254.731,09</u>
TOTAL	<u>651.088,33</u>	<u>2.203.814,89</u>

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 valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales y que al 31 de diciembre del 2012 están pendientes de liquidar.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	<u>7.338,58</u>	<u>30.657,59</u>
TOTAL	<u>7.338,58</u>	<u>30.657,59</u>



CREAMAX S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Corresponde a créditos tributarios a favor de la compañía al 31 de diciembre del 2012 por retenciones en la fuente luego de haber compensado la suma de US\$ 37.002,24 que corresponde al pago del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Descripción	Saldo 01.01.2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
CRÉDITO TRIBUTARIO (RET. FUENTE. I.R.)	0,00	9.416,55	1.644,16	7.772,39
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0,00	35.358,08	35.358,08	0,00
TOTAL	0,00	44.774,63	37.002,24	7.772,39

NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Las propiedades incluídas en el estado de situación financiera por US\$ 26.447,18 el 31 de diciembre del 2012 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 31.12.2011	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
DEPRECIABLE				
Muebles de Oficina	18.810,72			18.810,72
Equipos de Oficina	6.293,50			6.293,50
Maquinarias y Equipos	42.007,71			42.007,71
TOTAL DEPRECIABLE	67.111,93	0,00	0,00	67.111,93
Menos depreciación acumulada	-33.935,35	-6.729,40	0,00	-40.664,75
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	33.176,58	-6.729,40	0,00	26.447,18



CREAMAX S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

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.

	2012	2011
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	323,68	323,68
TOTAL	323,68	323,68

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.

	2012	2011
CUENTAS POR PAGAR LOCALES		
PROVEEDORES	20.586,94	20.571,95
FONDO GARANTÍA	38.260,28	60.318,28
TOTAL	58.847,22	60.890,20

NOTA I. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

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% que al 31 de diciembre suman US\$ 13.606,79. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Descripción	Saldo 01.01.2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	1.007,09	7.367,86	7.943,04	451,71
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	1.901,90	7.418,05	6.603,85	516,10
IVA COBRADO 12%	252,24	57.271,70	44.884,96	12.638,98
	3.161,23	72.077,41	61.631,85	13.606,79
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	1.702,71	37.002,24	38.704,95	0,00
TOTAL OBLIG. CON ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	4.863,94	109.079,65	100.336,60	13.606,79
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	51.058,09	0,00	51.058,09	0,00
TOTAL	56.922,03	109.079,65	151.394,69	13.606,79



CREAMAX S.A.

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2012

(expresado en U.S. dólares)

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%.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	<u>115.919,41</u>	<u>156.214,42</u>
TOTAL	<u>115.919,41</u>	<u>156.214,42</u>

NOTA K. PASIVO NO CORRIENTE:

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de viviendas, al 31 de diciembre del 2012 se muestran de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>660.042,27</u>	<u>1.182.113,76</u>
TOTAL	<u>660.042,27</u>	<u>1.182.113,76</u>

NOTA L. PATRIMONIO:

Capital Social.- El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2012 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 2012 suma US\$ 8.536,11.

Resultados Acumulados -- Ganancias (Pérdidas) acumuladas.- Corresponden a los resultados obtenidos en años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$ 236.350,30.

Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez.- Saldo al 31 de diciembre del 2012 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 2012 generó una utilidad de US\$ 118.808,82 después de impuestos y participación a trabajadores.



CREAMAX S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

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 2012 se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los intereses, forman parte de Otros Ingresos.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS	1.911.804,52	3.916.954,16
OTROS INGRESOS	<u>6.378,00</u>	<u>30.601,10</u>
TOTAL	<u>1.918.182,52</u>	<u>3.947.555,26</u>

NOTA N. COSTOS DE VENTAS:

El costo de ventas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 por US\$1.664.529,01 y US\$3.455.156,49 representa el 86,77% (2012) y 87,53% (2011) sobre el total de los ingresos.

NOTA O. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Corresponde a gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 por valor de US\$84.876,83 y US\$ 86.531,85 representando el 4,42% y 2,19% 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 2012 y 2011 es de US\$11.967,82 y US\$ 62.528,19 representando el 0,62% y 1,58% en su orden, sobre el total de ingresos.

NOTA Q. IMPUESTO A LA RENTA:

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.



CREAMAX S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

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

- 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%.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores</i>	156.808,86	340.387,26
Menos:		
15% Participación de trabajadores	0,00	51.058,09
Dividendos exentos	0,00	0,00
Deducciones por leyes especiales	0,00	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	4.070,44	2.961,47
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	0,00	0,00
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>160.879,30</u>	<u>292.290,64</u>
Impuesto a la renta causado	37.002,24	70.149,75
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2012</u>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	35.358,08	53.435,52
Impuesto a la renta causado	<u>37.002,24</u>	<u>70.149,75</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e Impuesto a la renta	<u>37.002,24</u>	<u>70.149,75</u>

NOTA R. 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 2012



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 8
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

CREAMAX S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA 5. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos.