



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

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

CREAMAX S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2007
e informe de la Auditoría Externa**





DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el balance general de la empresa **CREAMAX S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra 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 2007 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

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

Julio 17 del 2008

Federico Armijos Bonilla
Licencia Profesional No. 149703





CREAMAX S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	190.744,63
CUENTAS POR COBRAR (Nota B)	738.433,93
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota C)	106,63
INVENTARIOS (Nota D)	3.237.823,05
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.167.108,24
FIJO NETO (Nota E)	20.153,66
DIFERIDO (Nota F)	290,68
OTROS ACTIVOS (Nota G)	323,68
TOTAL DEL ACTIVO	4.187.876,26
PASIVO	
CORRIENTE	
OBLIGACIONES BANCARIAS (Nota H)	1.724.292,44
CUENTAS POR PAGAR (Nota I)	509.565,86
BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS POR PAGAR (Nota J)	3.198,07
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota K)	8.225,18
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.245.281,55
PASIVO NO CORRIENTE (Nota L)	
DIFERIDO	1.941.794,71
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.941.794,71
TOTAL DEL PASIVO	4.187.076,26
PATRIMONIO NETO (Nota M)	800,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.187.876,26

Ver notas a los estados financieros



CREAMAX S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

CONCEPTOS	CAPITAL	TOTAL
SALDO AL 31 DE DIC. DEL 2006	800,00	800,00
CAPITAL CONSTITUIDO POR 800 ACCIONES ORDINARIAS Y NOMINATIVAS DE UN DÓLAR CADA UNA.		
SALDO AL 31 DE DIC. DEL 2007	800,00	800,00

R



CREAMAX S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	- 663.205,20	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 104,82	
INCREMENTO DE INVENTARIOS	- 1.943.497,74	
COMPRAS DE ACTIVOS FIJOS	- 6.575,52	
INCREMENTO DE PRÉSTAMOS BANCARIOS	1.724.292,44	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	- 455.267,35	
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS	3.198,07	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	6.440,75	
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO	<u>1.412.727,82</u>	78.008,45
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>112.736,18</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>190.744,63</u>



CREAMAX S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	<u>US\$</u>
FUENTES DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE ACTIVO DIFERIDO	96,96
INCREMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	1.724.292,44
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS	3.198,07
INCREMENTO IMPUESTOS POR PAGAR	6.440,75
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO	1.412.727,82
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>3.146.756,04</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	78.008,45
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	663.205,20
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	104,82
INCREMENTO DE INVENTARIOS	1.947.049,22
INCREMENTO DE ACTIVO FIJO	3.121,00
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	455.267,35
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>3.146.756,04</u>

(Handwritten signature)



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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.167.108,24	1.478.740,55
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.245.281,55	966.617,64
CAPITAL NETO DE TRABAJO	1.921.826,69	512.122,91
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>1.409.703,78</u>	

R



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Objetivo 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. Su capital autorizado es US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$ 1,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2007 la compañía se encuentra realizando construcción de viviendas para la venta.

2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2007, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1.921.826,69.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Inventarios .- El rubro de Inventarios al 31 de diciembre del 2007 se compone de todos los gastos ocasionados por la construcción de viviendas, compuestos por los Costos directos - Costos Indirectos – y otros.

Q



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

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

Activo fijo.- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno

Cargos Diferidos.- Está representado por los gastos de constitución, se amortizan al 20% anual.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

Corresponden a valores adeudados por clientes, anticipos a proveedores, y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

	<u>US\$</u>
CLIENTES	4.998,85
ANTICIPO A PROVEEDORES	25.254,08
CUENTAS POR COBRAR VARIAS	708.181,00
TOTAL	<u>738.433,93</u>

NOTA C. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones de impuesto a la renta.

	<u>US\$</u>
RETENCION EN LA FUENTE	<u>106,63</u>
Ⓢ TOTAL	<u>106,63</u>



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA D. INVENTARIOS:

Los inventarios a diciembre 31 del 2007 están conformados por los gastos realizados en la construcción de las viviendas, clasificados en:

	<u>US\$</u>
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	532.161,96
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	650.407,47
OTROS GASTOS	664.405,19
TERRENOS	1.390.848,43
TOTAL	<u>3.237.823,05</u>

NOTA E. FIJO:

VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 20.153,66 al 31 de diciembre del 2007 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

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

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

④



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA F. ACTIVO DIFERIDO:

	<u>US\$</u>
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	484,60
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 193,92
TOTAL	<u>290,68</u>

La compañía amortiza los gastos de constitución al 20% anual.

NOTA G. OTROS ACTIVOS:

	<u>US\$</u>
DEPOSITOS EN GARANTÍA	323,68
TOTAL	<u>323,68</u>

Se refiere a depósito en garantía realizado a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil.

NOTA H. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponde a operaciones de créditos realizados con el Banco Internacional para el desenvolvimiento normal de las actividades.

②



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA H. OBLIGACIONES BANCARIAS:
(continuación...)

US\$

Préstamos Banco Internacional:

Operación No. 100307903 concedida el 28 de sep/07 que Vence el 26 de mzo/08 al 13% de interés anual.	710.723,00	
Operación No. 100307844 concedida el 14 de sep/07 que Vence el 31 de dic/07 al 12,50% de interés anual.	500.000,00	
Operación No. 100307978 concedida el 16 de nov/07 que Vence el 14 de myo/08 al 12,50% de interés anual.	500.000,00	1.710.723,00

Interés por pagar provisionado:

Por operación No. 100307844 al 12,50% de interés	10.590,27	
Por operación No. 100307978 al 12,5% de interés	2.979,17	13.569,44

Total 1.724.292,44

NOTA I. CUENTAS POR PAGAR:

US\$

PROVEEDORES		70.834,28
PRESTAMOS DE SOCIOS	1)	298.780,75
OTROS		139.950,83
		<u>509.565,86</u>



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA I. CUENTAS POR PAGAR:
(continuación...)

Se refiere a deudas contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios:

1) Corresponde a préstamos otorgado por los socios Inmobiliare Overseas Group Inc. E Internacional Housing Group Inc.

NOTA J. BENEFICIOS SOCIALES Y OBLIGACIONES IESS:

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.07	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.07
DECIMO TERCER SUELDO	0,00	3.621,97	2.969,27	652,70
DECIMO CUARTO SUELDO	0,00	495,95	297,57	198,38
VACACIONES	0,00	1.811,00	0,00	1.811,00
OBLIGACIONES IESS	0,00	9.392,90	8.856,91	535,99
TOTAL	0,00	15.321,82	12.123,75	3.198,07

Se ha provisionado y pagado las obligaciones con los trabajadores y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

NOTA K. IMPUESTOS POR PAGAR:

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.07	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.07
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	898,82	28.492,83	24.108,73	5.282,92
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	885,61	21.314,09	19.257,44	2.942,26
TOTAL	1.784,43	49.806,92	43.366,17	8.225,18

(Handwritten mark)



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA K. IMPUESTOS POR PAGAR:
(continuación...)

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A. y retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2007.

NOTA L. PASIVO NO CORRIENTE:

PASIVO DIFERIDO

Corresponden a valores entregados por los clientes para la adquisición de viviendas.

	<u>US\$</u>
<u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u>	
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	1.234.052,05
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	9.347,91
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	681.927,94
CLIENTES RESCILIADOS	12.790,94
VARIOS	3.675,87
TOTAL	<u>1.941.794,71</u>

NOTA M. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2007 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA N. 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 2007.

NOTA 0. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2007 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

Q



CREAMAX S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS	SALDOS AL 12/31/2006	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	SALDOS AL 12/31/2007
FIJO DEPRECIABLE:				
Equipos de Computación	4.925,78	3.348,80		8.274,58
Muebles de Oficina	10.979,68	1.658,72		12.638,40
Equipos de Oficina	310,24	1.568,00		1.878,24
Maquinarias y Equipos	1.904,00			1.904,00
TOTAL ACTIVO FIJO DEPREC.	18.119,70	6.575,52		24.695,22
Menos depreciación acumulada	1.087,04	3.454,52		4.541,56
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	17.032,66	3.121,00		20.153,66