



COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A.

Quito, 31 de julio del 2013

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A.
Quito, 31 de julio de 2013

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S. A. al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

5. Debido a que Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S. A. es subsidiaria de Corporación Maresa Holding S. A. (Compañía Matriz), los estados financieros adjuntos deben ser incorporados a los estados financieros consolidados de la Compañía Matriz, preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Carlos R. Cruz

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2012	2011
Activos corrientes			
Efectivo	7	185,639	259,620
Otras cuentas por cobrar		30,629	29,894
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	10	47,254	22,420
Anticipos a proveedores		1,087	6,992
Impuestos por recuperar	11	227,351	227,908
Total activos corrientes		<u>491,960</u>	<u>546,834</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	5,499,262	5,936,848
Activos fijos	9	160,850	186,191
Total activos no corrientes		<u>5,660,112</u>	<u>6,123,039</u>
Total activos		<u>6,152,072</u>	<u>6,669,873</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Fabián Eguiguren
Gerente General


Marianela Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS	Nota	2012	2011
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar		5,260	48,239
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10	2,426,934	3,135,989
Impuestos por pagar		1,363	12,164
Provisiones		11,203	8,894
Total pasivos corrientes		2,444,760	3,205,286
Pasivos no corrientes			
Impuesto a la renta diferido	11	211,084	178,285
Total pasivos no corrientes		211,084	178,285
Total pasivos		2,655,844	3,383,571
PATRIMONIO			
Capital social	12	21,300	21,300
Resultados acumulados		3,474,928	3,265,002
Total patrimonio		3,496,228	3,286,302
Total pasivos y patrimonio		6,152,072	6,669,873

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General

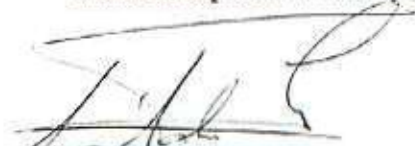

Marianela Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por servicios de arrendamiento		694,382	505,612
Depreciación del inmueble arrendado	8	(80,776)	(73,121)
Utilidad bruta		<u>613,606</u>	<u>432,491</u>
Gastos administrativos	6	(343,969)	(281,858)
Otros ingresos (egresos), neto	17	161,308	(888)
		<u>(182,661)</u>	<u>(282,746)</u>
Utilidad operacional		430,945	149,745
Interés pagado		<u>(152,989)</u>	<u>(206,574)</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		277,956	(56,829)
Impuesto a la renta	11	<u>(68,030)</u>	<u>(22,343)</u>
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u>209,926</u>	<u>(79,172)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General


Marianela Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados			
	Capital social	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2011	21,300	3,629,642	(285,468)	3,365,474
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(79,172)	(79,172)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	21,300	3,629,642	(364,640)	3,286,302
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	209,926	209,926
Saldos al 31 de diciembre del 2012	21,300	3,629,642	(154,714)	3,496,228

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General


Marianela Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		277,956	(56,829)
Más (menos) cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación propiedades de inversión	8	80,776	73,121
Depreciación activos fijos	9	25,343	25,343
Utilidad en venta de propiedades de inversión	17	(159,469)	-
Otras provisiones		5,323	18,140
		<u>229,929</u>	<u>59,775</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		1,746	(32,422)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(24,834)	69,434
Anticipos a proveedores		3,421	110,608
Impuestos por recuperar		557	(43,965)
Proveedores y otras cuentas por pagar		(42,979)	24,299
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(709,055)	486,792
Impuestos por pagar		(46,032)	(21,080)
Provisiones		(3,014)	(13,166)
		<u>(590,261)</u>	<u>640,275</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento de activos fijos, neto		-	88,772
Disminución (incremento) de propiedades de inversión, neto		516,280	(521,217)
		<u>516,280</u>	<u>(432,445)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Disminución) incremento neto de efectivo		(73,981)	207,830
Efectivo al inicio del año		259,620	51,790
Efectivo al final del año		<u>185,639</u>	<u>259,620</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General


Mariánela Rodríguez
Contadora