

158183

Archivo general

**Comercializadora de los
Granados Granadocomerc
S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado el 31
de Diciembre del 2008 e Informe de los
Auditores Independientes*

158183

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen 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. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

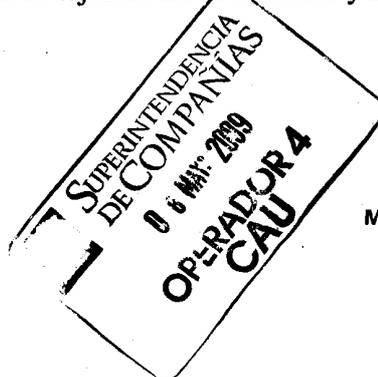
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. al 31 de diciembre del 2008, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Los estados financieros por el período de seis meses terminado el 31 de diciembre del 2007, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores y han sido incluidos únicamente para propósitos comparativos.

Como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrán las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.



Marzo 30, 2009
Registro No. 019



Rodolfo Játiva
Member of Deloitte & Touche

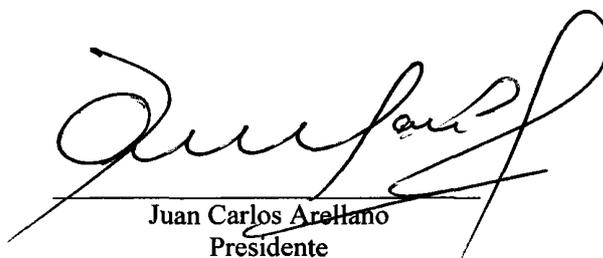
COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y
2007 (NO AUDITADO)**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>(No auditado) 2007</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		25	40
Cuentas por cobrar comerciales		25	9
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>38</u>	<u>7</u>
Total activos corrientes		<u>88</u>	<u>56</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	3		
Terreno		2,047	2,047
Edificio		1,623	1,623
Maquinaria y equipo		19	
Construcción en curso		115	30
Adecuaciones		<u>35</u>	
Total		3,839	3,700
Menos depreciación acumulada		<u>122</u>	<u>41</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>3,717</u>	<u>3,659</u>
TOTAL		<u>3,805</u>	<u>3,715</u>

Ver notas a los estados financieros



Juan Carlos Arellano
Presidente

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>(No auditado) 2007</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar			2
Impuesto a la renta	4	8	6
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	5	<u>168</u>	<u>46</u>
Total pasivos corrientes		<u>176</u>	<u>54</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	6	21	21
Reserva por valuación		3,651	3,651
Déficit acumulado		<u>(43)</u>	<u>(11)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>3,629</u>	<u>3,661</u>
TOTAL		<u>3,805</u>	<u>3,715</u>


Fernando Montalvo
Gerente de Contabilidad

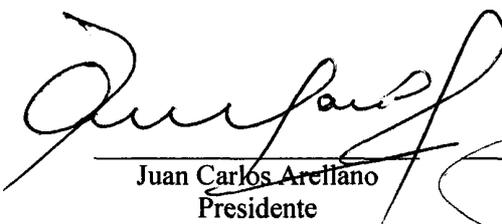
COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y POR EL PERÍODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(NO AUDITADO)**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>(No auditado) 2007</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS		90	45
GASTOS OPERACIONALES	7	<u>116</u>	<u>46</u>
PÉRDIDA EN OPERACIONES		26	1
OTROS INGRESOS, NETO		<u>(10)</u>	-
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		16	1
IMPUESTO A LA RENTA	4	<u>16</u>	<u>10</u>
PÉRDIDA NETA		<u>32</u>	<u>11</u>

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Arellano
Presidente


Fernando Montalvo
Gerente de Contabilidad

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y POR EL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 (NO AUDITADO)**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva por Valuación	Déficit Acumulado	Total
Aporte inicial	21			21
Reserva por valuación de activo		3,651		3,651
Pérdida neta	—	—	(11)	(11)
Saldos al 31 de diciembre del 2007 (no auditado)	21	3,651	(11)	3,661
Pérdida neta	—	—	(32)	(32)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>21</u>	<u>3,651</u>	<u>(43)</u>	<u>3,629</u>

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Arellano
Presidente


Fernando Montalvo
Gerente de Contabilidad

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y POR EL PERÍODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(NO AUDITADO)**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	(No auditado) <u>2007</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	74	50
Pagado a proveedores	(63)	(9)
Impuesto a la renta	<u>(14)</u>	(4)
Otros ingresos, neto	<u>10</u>	—
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>7</u>	<u>37</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(139)</u>	<u>(31)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte de capital		3
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>117</u>	<u>31</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>117</u>	<u>34</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año y período	(15)	40
Saldos al comienzo del año	<u>40</u>	—
SALDOS AL FIN DEL AÑO Y DEL PERÍODO	<u>25</u>	<u>40</u>

(Continúa...)

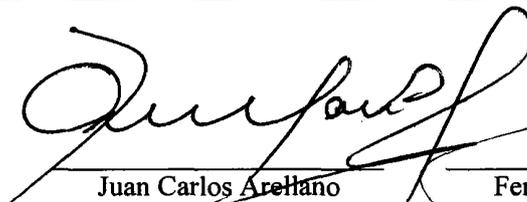
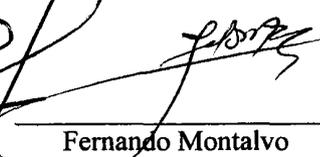
COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y POR EL PERÍODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	(No auditado) <u>2007</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(32)	(11)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	81	41
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(16)	(9)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(31)	(7)
Cuentas por pagar	(2)	2
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	5	15
Impuesto a la renta por pagar	<u>2</u>	<u>6</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>7</u>	<u>37</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Aporte de capital inicial recibido con propiedades y equipos	<u>=</u>	<u>18</u>

Ver notas a los estados financieros

 Juan Carlos Arellano Presidente	 Fernando Montalvo Gerente de Contabilidad
---	--

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

1. OPERACIONES

Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. es una subsidiaria de Maresa Holding, fue constituida el 14 de junio del 2007 mediante la escisión de la Compañía Inmobiliaria Monte Alegre S.A., su objetivo social es prestar actividades de asesoramiento en la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Las actuales operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con el arriendo del edificio que se encuentra ubicado en la Av. de los Granados E11-67 y Las Hierbas.

Durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en el pago de ciertos tramos de la deuda externa pública e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han afectado las condiciones económicas del Ecuador, lo cual se ve reflejado en la alta calificación del riesgo país, incremento en la tasa de inflación y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra diseñando ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Propiedades y Equipo - Se muestran al costo de adquisición para equipos y a valores de mercado para terreno y edificio en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios y 10 para maquinaria y equipos.

3. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,659	
Adquisiciones	139	49
Valuación de propiedades y equipos		3,651
Depreciación	<u>(81)</u>	<u>(41)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>3,717</u>	<u>3,659</u>

4. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	17	1
Gastos no deducibles	<u>81</u>	<u>41</u>
Utilidad gravable	<u>64</u>	<u>40</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>16</u>	<u>10</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	6	-
Provisión del año	16	10
Pagos efectuados	<u>(14)</u>	<u>(4)</u>
Saldos al fin del año	<u>8</u>	<u>6</u>

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2008, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$50 mil.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y están pendientes de revisión las declaraciones del 2006 al 2008.

5. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas	149	32
Anticipos de clientes	14	14
Retenciones de impuesto a la renta	3	
Otros	<u>2</u>	—
Total	<u>168</u>	<u>46</u>

6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 21,300 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de la propiedad. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

7. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La principal transacción con compañías relacionadas, durante los años 2008 y 2007, constituyen gastos administrativos por US\$116 mil y US\$31 mil respectivamente.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
