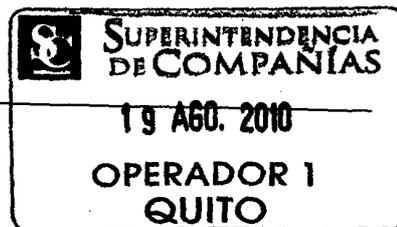


Washington Carrión Ortega

CPA. 9288



INFORME DE COMISARIO

POR EL

EJERCICIO ECONOMICO

2.009

GRANADOCOMERC S.A.

Quito, 27 de abril de 2010

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA QUE PRESENTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2009

**Señores Accionistas
GRANADOCOMERC S.A.
Ciudad.**

Por el presente, y en cumplimiento a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de la Ley de Compañías, en calidad de Comisario Principal de la Empresa, me permito presentar el siguiente informe de la Compañía GRANADOCOMERC S.A., por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del año 2009.

1. - CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES, ESTATUTARIAS Y RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DEL DIRECTORIO

La administración ha observado de manera clara y objetiva las normas legales, estatutarias, disposiciones, directrices y resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio de la Compañía.

Los libros sociales de: Actas de Junta General de Accionistas, de talonarios de títulos de acciones y libro de acciones y accionistas se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes en el Ecuador.

2. - PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

Como parte de mi revisión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, efectué una revisión global al sistema de control interno contable de la Compañía. En mi opinión, los procedimientos de control interno implementados son adecuados, permiten a la Administración tener un grado razonable de confiabilidad en todas las transacciones para la preparación de los Estados Financieros.

Los comprobantes, documentos y registros contables se llevan y conservan de acuerdo

con las disposiciones legales vigentes en el Ecuador.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores no detectados en mi revisión.

3. - OPINION RESPECTO AL ART. 321 (279) DE LA LEY DE COMPAÑÍAS.

De acuerdo a políticas internas de contratación de personal, la Administración de la Compañía no tiene la obligación de presentar garantías de responsabilidad o confiabilidad para el desempeño de sus funciones, por políticas internas la Compañía no registra en su nómina personal en relación de dependencia.

La administración, entregó periódicamente para mi análisis los balances de comprobación, los mismos que fueron examinados, y no se encontraron situaciones que ameriten sean observadas. De igual manera se examinó el estado de flujo de caja y cartera.

4.- OPINION RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

He revisado el balance general de GRANADOCOMERC S.A., al 31 de diciembre de 2009 y el correspondiente estado de pérdidas y ganancias por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi revisión.

Los estados financieros son elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de medición de la compañía y de curso legal adoptada por la República del Ecuador a partir del mes de marzo del año 2000.

En mi opinión, los estados financieros al 31

de diciembre de 2009 de GRANADOCOMERC S.A., han sido emitidos con apego a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por tanto reflejan en forma razonable, tanto la situación financiera, como las operaciones efectuadas en el ejercicio analizado.

5.- ASPECTOS FINANCIEROS

5.1.- ACTIVOS

Activo Corriente: Representa el 9.81 % del total de activos de la Compañía, está conformado básicamente por:

Detalle	US \$	%
Disponible	72,301.84	1.78
Exigible	326,760.23	8.03
Activo Corriente:	399,062.07	9.81
Activo No Corriente	3,670,187.96	90.19
Total Activos:	4,069,250.03	100.00

- Las disponibilidades y equivalentes de caja registradas al 31 de diciembre de 2009, corresponden a los saldos que mantiene la Compañía tanto en caja como en la cuenta corriente del Banco del Pichincha.
- El exigible de la Compañía, representa el 8.03 % del activo total, conformado por:

Detalle	Valor US \$
Anticipo Proveedores	274,307.95
Impuestos Anticipados	44,401.29
Cías. Relacionadas	8,050.98
SUMAN:	326,760.23

Como se puede observar el rubro más significativo constituye los anticipos entregados a Proveedores, los cuales representan el 83.94 % del exigible, y corresponden a la remodelación del edificio de propiedad de la compañía; seguido de los impuestos anticipados con el 13.59 %, estos corresponden al crédito tributario de IVA, retenciones de IVA, anticipos de impuesto a la renta y las retenciones en la fuente, los cuales respecto del saldo registrado en el año 2008 se incrementaron en un 99.26 %. Finalmente las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan el

2.46 % del exigible.

Activo No Corriente: Al 31 de diciembre, este grupo de activos es el más importante, representa el 90.19 % del total de activos, está conformado por las siguientes cuentas:

Detalle	US \$	%
No depreciable	2,046,629.35	50.30
Depreciable	1,467,270.21	36.06
En tránsito	156,288.40	3.83
Activo No Cte.	3,670,187.96	90.19
Activo Corriente	399,062.07	9.81
Total de Activos	4,069,250.03	100.00

- El Activo fijo no depreciable está conformado por el terreno donde se ubica la edificación principal de propiedad de la Compañía.
- El activo fijo depreciable neto esta conformado por:

Reval. Edificios	\$	1,622,543.60
Obras Civiles	\$	34,976.84
Maq. y Equipo	\$	18,716.40
(-) Depreciación	\$	<u>208,966.63</u>
Saldo 31/12/09	\$	<u>1,467,270.21</u>

- El activo en tránsito corresponde a construcciones en curso por remodelaciones al edificio que se vienen realizando, las mismas que a la fecha de este informe se encuentran en plena etapa de ejecución.

5.2.- PASIVOS.

Pasivo Corriente, Representa el 12.35% del total de pasivos y patrimonio de la Compañía, está conformado por las siguientes cuentas:

Detalle	US \$	%
Proveedores	558.80	0.01
Otras Cts. x Pag.	500,586.64	12.30
Gastos Acumul.	1,296.00	0.03
Total Pasivos:	502,441.44	12.35
Patrimonio	3,566,808.59	87.65
Total Pas. Patr.	4,069,250.03	100.00

Como se observa en el cuadro anteriormente señalado, los pasivos de mayor significación corresponden al grupo de otras cuantas y documentos por pagar por US\$ 500,586.64, valor que representa el 99.63% del total de Pasivos al 31 de

diciembre de 2009, por pagos por concepto de impuestos, contribuciones, compra de activos, etc.

5.3.- PATRIMONIO

El capital social suscrito y pagado de GRANADOCOMERC S.A., es de US. \$ 21,300.00; dividido en veinte y un mil trescientas acciones, ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido de la siguiente manera:

Corp. Maresa Holding	21.298 acciones
Susana Granda Garcés	1 acción
Francisco Cobo M.	1 acción

El Patrimonio de los Accionistas al 31 de diciembre de 2009, presenta un saldo neto de US. \$ 3,566,808.59; equivalente al 87.65 % de las fuentes de financiamiento de los activos.

6.- OPERACIONES DEL PERIODO.

Respecto de las operaciones de la Compañía, los ingresos generados no corresponden al giro del negocio, más bien tienen relación con el arrendamiento de varias oficinas y bodegas del edificio, en consecuencia estos ingresos son considerados como no operacionales, estos al cierre del ejercicio alcanzaron un monto de US\$ 85,883.93.

- Los gastos administrativos alcanzaron un monto de US\$ 141,145.13 dólares. Los más significativos corresponden a:

Detalle	Valor	%
Servicios	10,944.83	7.75
Impts. Tasas Contrib.	15,944.50	11.30
Depre. Amortización	92,452.08	65.50
Gastos Generales	21,803.72	15.45
SUMAN:	141,145.13	100.00

- Las operaciones antes referidas, generaron una pérdida de \$ 61,776.86; misma que de acuerdo a expresas disposiciones legales podrá se amortizada en cinco ejercicios económicos posteriores, siempre y cuando la compañía a partir del ejercicio 2010, empiece a obtener resultados positivos.

Adicionalmente, es importante también

señalar que de acuerdo a disposiciones de la Superintendencia de Compañías, si las pérdidas de la Compañía supera el 50% del capital suscrito, se considera como una causal para la disolución anticipada de la Compañía, por tal razón se recomienda considerar estas disposiciones a fin de que se proceda a capitalizar la compañía con la inyección de capitales frescos; en el presente caso las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 representan el 190% del capital suscrito y pagado.

7.- INDICADORES FINANCIEROS:

INDICES BÁSICOS	
De Solvencia	0.79
De Liquidez Inmediata	0.79
De Endeudamiento	12.35 %
Tasa Retorno de Capital	-290.03%

- Los indicadores de solvencia y liquidez miden la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo, mediante los activos que se espera se conviertan en efectivo. El indicador de solvencia se encuentra en 0.79, lo que indica que la Compañía no está en capacidad de cubrir sus obligaciones de corto plazo con sus activos de rápida liquidez.

El de liquidez inmediata o prueba ácida permite observar el grado con que los activos corrientes, sin considerar el inventario, permite cubrir las obligaciones de corto plazo.

- El de endeudamiento, muestra el margen con que se han utilizado dineros de terceros, para la generación de los resultados del ejercicio. El riesgo se incrementa mientras más alto es el grado de apalancamiento financiero de una empresa, en el año 2009 este se ubicó en 12.35%, lo que representa que los acreedores han proporcionado dicho porcentaje del financiamiento de la empresa.
- Finalmente, la tasa de retorno del capital accionario, nos indica la utilidad por cada unidad de

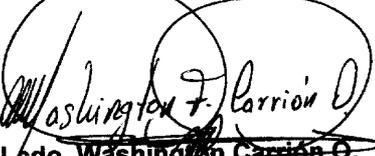
inversión de los accionistas en la empresa, descontado impuestos y provisiones de ley, en el presente caso este indicador es negativo debido a los malos resultados obtenidos por la Compañía.

8. - CONCLUSIÓN.

Del presente análisis se evidencia que los estados financieros elaborados por la Compañía, exponen razonablemente tanto la posición financiera al 31 de diciembre de 2009, como las operaciones realizadas.

Para finalizar, debo expresar mi agradecimiento a la Administración que me permitió realizar este informe, a los Señores Accionistas por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,



~~Ldo. Washington Carrion O.~~
CPA. 9288
COMISARIO PRINCIPAL