

Quito, 11 de mayo de 2011

**INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA QUE
PRESENTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL
EJERCICIO ECONÓMICO 2010**



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

23 AGO. 2011

**OPERADOR 16
QUITO**

**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 2010.

**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 2010, 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. - OPINIÓN 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.- OPINIÓN RESPECTO A LAS CIFRAS
PRESENTADAS EN LOS ESTADOS
FINANCIEROS.**

He revisado el balance general de GRANADOCOMERC S.A., al 31 de diciembre de 2010 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 2010 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

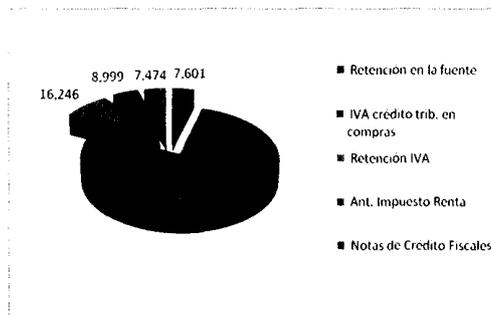
Activo Corriente: Representa el 7.30% del total de activos de la Compañía, está conformado básicamente por:

Detalle	US \$	%
Disponible	51,789.94	0.85
Exigible	390,867.88	6.45
Activo Corriente:	442,657.82	7.30
Activo No Corriente	5,622,526.75	92.70
Total Activos:	6,065,184.57	100.00

- Las disponibilidades y equivalentes de caja registradas al 31 de diciembre de 2010, corresponden al saldo que mantiene la Compañía en la cuenta corriente del Banco del Pichincha.
- El exigible de la Compañía, representa el 6.45% del activo total, conformado por:

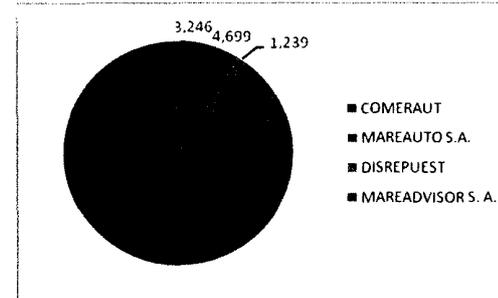
Detalle	Valor US \$
Anticipo Proveedores	115,071.89
Impuestos Anticipados	183,942.68
Cías. Relacionadas	91,853.31
SUMAN:	390,867.88

Como se puede observar el rubro más significativo constituye los impuestos anticipos, los cuales representan el 47.06% del exigible, y corresponden:



Seguido de la cuenta Anticipos a Proveedores, monto que representa el 29.44% del exigible de la compañía y corresponde a valores entregados a varios proveedores para la remodelación del cuarto piso del edificio.

Finalmente las cuantas por cobrar a compañías relacionadas representa el 23.50% del exigible, y corresponde a:



Activo No Corriente: Este grupo de activos es el más importante, representa el 92.70% del total de activos, está conformado por las siguientes cuentas:

Detalle	US \$	%
No depreciable	2,516,394.31	44.76
Depreciable	3,017,359.17	53.67
En tránsito	88,773.27	1.57
Activo No Cte.	5,622,526.75	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:

Edificios	1,323,811.35
Revalorización Edificios	1,622,543.60
Obras Civiles	154,079.74
Maquinaria y Equipo	160,981.64
Muebles y Enseres	10,600.00
Equipo de Oficina	51,185.51
Equipo de Cómputo	17,592.75
(-) Depreciación Acu.	323,435.42
ACTIVO FIJO NETO	3,017,359.17

- El activo en tránsito corresponde a construcciones en curso por remodelaciones en los pisos superiores del edificio, las cuales unas están por terminarse y otras por iniciar.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS

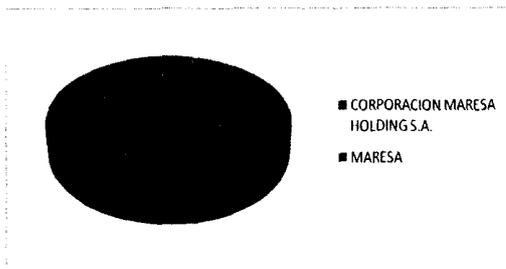
23 AGO. 2011
OPERADOR 16
QUITO

5.2.- PASIVOS.

Pasivo Corriente, Representa el 44.16% del total de pasivos y patrimonio de la Compañía, está conformado por las siguientes cuentas:

Detalle	US \$	%
Proveedores	23,939.93	0.39
Otras Cts. x Pag.	2,650,794.16	43.71
Gastos Acumul.	3,920.00	0.06
Total Pasivos:	2,678,654.09	44.16
Patrimonio	3,386,530.48	55.84
Total Pas. Patr.	6,065,184.57	100.00

Como se observa en el cuadro anteriormente señalado, los pasivos de mayor significación corresponden al grupo de Otras Cuentas y Documentos por Pagar que representa el 43.71% del total de Pasivos, cuyo valor principal corresponde a obligaciones con Compañías Relacionadas por un monto de \$ 2,649,197.63 según se muestra en el siguiente gráfico:



Las obligaciones fiscales por pagar registradas por un valor de \$ 1,596.53, corresponden a Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y Retenciones de IVA, las mismas que deberán ser canceladas en el mes de enero de 2011 según calendario determinado por el SRI.

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, según se muestra a continuación:

ACCIONISTA	ACCIONES
Corp. Maresa Holding S.A.	21,298
Susana Granda Garcés	1
Francisco Cobo Martínez	1

El Patrimonio de los Accionistas al 31 de diciembre de 2010, presenta un saldo neto de US. \$ 3,386,530.48; equivalente al 55.84% 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 oficinas del edificio, en consecuencia estos ingresos son considerados como no operacionales, estos al cierre del ejercicio alcanzaron un monto de US\$ 199,848.80.

- Los gastos administrativos alcanzaron un monto de US\$ 236,352.00 dólares. Los más significativos corresponden a:

Detalle	Valor	%
Comunicaciones	10,088.44	4.27
Servicios Básicos	27,697.25	11.72
Impuestos, Tasas Contribuciones	17,173.12	7.27
Seguros, Dep. Amort.	118,584.90	50.17
Gastos Generales	62,808.29	26.57
SUMAN:	236,352.00	10.00

- Las operaciones antes referidas, generaron una pérdida de \$ 180,278.10; misma que de acuerdo a expresas disposiciones legales podrá ser amortizada en cinco ejercicios económicos posteriores, siempre y cuando la compañía a partir del ejercicio 2011, empiece a obtener resultados positivos.

Adicionalmente, es importante también señalar que de acuerdo a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañías, si las pérdidas de la Compañía superan 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 de ser necesario se proceda a capitalizar la compañía con la inyección de capitales frescos. En el presente caso las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2010, más las acumuladas de ejercicios anteriores ascienden a un valor de US \$ 285,469.52, las cuales representan el 1,340.23% del capital suscrito y pagado.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS

23 AGO. 2011
OPERADOR 16
QUITO

7.- INDICADORES FINANCIEROS:

INDICES BASICOS	
De Solvencia	0.17
De Liquidez Inmediata	0.17
De Endeudamiento	44.16 %
Tasa Retorno de Capital	-846.38%

- 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 0.17 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 2010, 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,



Lcdo. Washington Carrión O.

CPA. 9288

COMISARIO PRINCIPAL

