

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A. (la Compañía) fue constituida en la ciudad de Quito el 14 de junio de 2007, con el objetivo de dedicarse al asesoramiento y prestación de servicios en la comercialización, corretaje y disposición en cualquier forma, de toda clase de bienes muebles o inmuebles, a excepción de valores, así como los derechos reales que recaigan sobre estos. La Compañía es subsidiaria directa de Corporación Maresa Holding S.A., entidad ecuatoriana que posee el 99.99% de su capital social.

La oficina de la Compañía está ubicada en Av. de los Granados E11-67 y las Hiedras, en la ciudad de Quito.

En la actualidad la Compañía no tiene empleados y sus actividades corresponden fundamentalmente al arriendo de inmuebles a varias entidades que conforman el Grupo de empresas Corporación Maresa, en consecuencia, sus resultados dependen de las transacciones realizadas con dichas entidades, con base en los términos definidos para tales efectos (ver Notas 10 y 15).

1.2 Autorización de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido emitidos con autorización de fecha 26 de julio de 2013 por parte del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas y enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIF 7	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Nuevas divulgaciones para facilitar la comparación entre entidades que preparan estados financieros bajo NIF y aquellas que los preparan bajo Principios Americanos.	1 de enero del 2013
NIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIF 10	Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIF 12	Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas interpretaciones a las NIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no presenta activos financieros mayores a 12 meses.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no presenta pasivos financieros mayores a 12 meses.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por compañías relacionadas por el arrendamiento de sus propiedades

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

de inversión y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues son exigibles por la Compañía en el corto plazo y no devengan intereses.

(b) *Otros pasivos financieros*

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago por transacciones comerciales principalmente por servicios técnicos especializados recibidos, y de financiamiento. Las operaciones comerciales son exigibles por parte del acreedor en cualquier momento, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Las operaciones de financiamiento se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere en su valor razonable y posteriormente, se miden a su costo amortizado, pues generan intereses a las tasas vigentes en el mercado. Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Interés pagado"

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de sus activos financieros. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento.

Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

El terreno no se deprecia. La depreciación del edificio es calculada linealmente basada en su vida útil estimada de 37 años y considera un valor residual, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil. Las estimaciones de vida útil y valor residual de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil. Debido al tipo de operaciones de la Compañía no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria y equipo	5 - 37
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Equipos de cómputo	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8 Arrendamiento de propiedades de inversión

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, todos los riesgos y beneficios relacionados con el edificio y terreno entregados en arrendamiento son retenidos por la Compañía, por lo que esta operación se clasifica como arrendamiento operativo.

La Compañía registra como activo corriente, dentro de los rubros "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y "Otras cuentas por cobrar", el valor correspondiente a las cuotas devengadas, en base a lo establecido en el contrato de arrendamiento con su entidad relacionada.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del edificio, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación del edificio entregado en arrendamiento, se calcula en base a lo descrito en la Nota 2.5.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente -

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

Durante el 2011 y 2010 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado como anticipo mínimo del Impuesto a la renta.

Impuesto a la renta diferido -

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El Impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzca beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo de Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.10 Provisiones corrientes

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el alquiler de propiedades de inversión en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y cuando se han presentado los servicios de arrendamiento.

2.12 Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- La Compañía clasifica el arrendamiento de propiedades de inversión como un arrendamiento operativo, según se describe en la Nota 2.8.
- Propiedades de inversión: La determinación de vida útil y valor residual que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5).
- Activos fijos: La determinación de vida útil y valor residual que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.6).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento financiero de su principal accionista Corporación Maresa Holding S. A. tiene a su cargo la administración de riesgos de la Compañía de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía y proporciona principios para la administración general de riesgos así como las políticas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

(a) *Riesgo de crédito*

Las políticas de crédito están estrechamente relacionadas con el nivel de riesgo que la Compañía está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios. Respecto a los bancos e instituciones

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

financieras donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "A".

(b) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses. La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo adecuado y acceso inmediato a recursos.

El análisis de liquidez de los pasivos financieros indica que tienen vencimiento de menos de un año.

(c) *Riesgo de capitalización*

El principal accionista de la Compañía le proporciona todo el apoyo operativo y financiero que necesita para continuar operando como un negocio en marcha.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

La Compañía mantiene todos sus instrumentos financieros a corto plazo; a continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo	185,639	259,620
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Otras cuentas por cobrar	28,148	29,894
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	47,254	22,420
Total activos financieros	<u>261,041</u>	<u>311,934</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores y otras cuentas por pagar	5,260	48,239
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,426,934	3,135,989
Total pasivos financieros	<u>2,432,194</u>	<u>3,184,228</u>

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
(Expresados en dólares estadounidenses)

6. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

Los gastos administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Asesorías y honorarios profesionales	69,342	97,335
Depreciación activos fijos	25,343	25,343
Seguridad y vigilancia	107,954	71,802
Servicios básicos	57,732	33,172
Mantenimientos y reparaciones	49,707	19,789
Otros gastos	33,891	34,417
	<u>343,969</u>	<u>281,858</u>

7. EFECTIVO

Composición:

	<u>Calificación de riesgo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	<u>185,639</u>	<u>259,620</u>

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
(Expresados en dólares estadounidenses)**8. PROPIEDADES DE INVERSION**

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Obras civiles</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2011				
Costo histórico	2,909,765	154,080	2,470,109	5,533,954
Depreciación acumulada	-	(9,723)	(35,479)	(45,202)
Valor en libros	<u>2,909,765</u>	<u>144,357</u>	<u>2,434,630</u>	<u>5,488,752</u>
Movimiento 2011				
Transferencias	-	-	521,217	521,217
Depreciación	-	(6,390)	(66,731)	(73,121)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>2,909,765</u>	<u>137,967</u>	<u>2,889,116</u>	<u>5,936,848</u>
Al 31 de diciembre del 2011				
Costo histórico	2,909,765	154,080	2,991,326	6,055,171
Depreciación acumulada	-	(16,113)	(102,210)	(118,323)
Valor en libros	<u>2,909,765</u>	<u>137,967</u>	<u>2,889,116</u>	<u>5,936,848</u>
Movimiento 2012				
Bajas	(333,710)	-	(23,101)	(356,811)
Depreciación	-	(6,390)	(74,386)	(80,776)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>2,576,055</u>	<u>131,577</u>	<u>2,791,629</u>	<u>5,499,261</u>
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo histórico	2,576,055	154,080	2,968,225	5,698,360
Depreciación acumulada	-	(22,503)	(176,596)	(199,099)
Valor en libros	<u>2,576,055</u>	<u>131,577</u>	<u>2,791,629</u>	<u>5,499,261</u>

Valor razonable de propiedades de inversión -

El valor en libros de las propiedades de inversión se aproxima a su valor razonable.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS FIJOS

El movimiento y los saldos de los activos fijos se presentan a continuación:

Descripción	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipo de oficina	Equipo de cómputo	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2011						
Costo histórico	160,981	10,600	38,759	17,593	88,773	316,706
Depreciación acumulada	(7,523)	(1,562)	(2,549)	(4,765)	-	(16,399)
Valor en libros	<u>153,458</u>	<u>9,038</u>	<u>36,210</u>	<u>12,828</u>	<u>88,773</u>	<u>300,307</u>
Movimiento 2011						
Adiciones	-	-	-	-	432,444	432,444
Transferencias	-	-	-	-	(521,217)	(521,217)
Depreciación	(13,482)	(2,121)	(3,876)	(5,864)	-	(25,343)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>139,976</u>	<u>6,917</u>	<u>32,334</u>	<u>6,964</u>	-	<u>186,191</u>
Al 31 de diciembre del 2011						
Costo histórico	160,981	10,600	38,759	17,593	-	227,933
Depreciación acumulada	(21,005)	(3,683)	(6,425)	(10,629)	-	(41,742)
Valor en libros	<u>139,976</u>	<u>6,917</u>	<u>32,334</u>	<u>6,964</u>	-	<u>186,191</u>
Movimiento 2012						
Depreciación	(13,482)	(2,121)	(3,876)	(5,864)	-	(25,343)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>126,494</u>	<u>4,796</u>	<u>28,458</u>	<u>1,100</u>	-	<u>160,848</u>
Al 31 de diciembre del 2012						
Costo histórico	160,981	10,600	38,759	17,593	-	227,933
Depreciación acumulada	(34,487)	(5,804)	(10,301)	(16,493)	-	(67,085)
Valor en libros	<u>126,494</u>	<u>4,796</u>	<u>28,458</u>	<u>1,100</u>	-	<u>160,848</u>

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)****10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

En adición a lo expuesto en la Nota 15 - Contratos suscritos, el siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las entidades con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Servicios de arrendamiento</u>				
Mareadvisor S.A.	Cliente relacionado	Comercial	248,746	214,325
Mazmotors S.A.	Cliente relacionado	Comercial	186,762	136,292
Kawamotors	Cliente relacionado	Comercial	2,775	
Manufacturas, Armadurias y Repuestos Ecuatorianos S.A. Mare sa	Cliente relacionado	Comercial	270	
Mareauto S.A.	Cliente relacionado	Comercial	180	12,240
			<u>438,733</u>	<u>362,857</u>
<u>Interés pagado</u>				
Manufacturas, Armadurias y Repuestos Ecuatorianos S.A. Mare sa	Proveedor relacionado	Financiera	<u>152,989</u>	<u>206,574</u>
<u>Servicios pagados</u>				
Mareadvisor S.A.	Proveedor relacionado	Comercial	123,002	150,531
Manufacturas, Armadurias y Repuestos Ecuatorianos S.A. Mare sa	Proveedor relacionado	Comercial	861	1,739
Mareauto S.A.	Proveedor relacionado	Comercial	<u>15,666</u>	<u>13,350</u>
			<u>139,529</u>	<u>165,620</u>

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por cobrar a compañías relacionadas</u>				
Mareadviser S.A.	Cliente relacionado	Comercial	42,381	-
Kawamotors S.A.	Cliente relacionado	Comercial	2,720	-
Disrepuest S.A.	Cliente relacionado	Comercial	1,239	1,239
Mazmotors S.A.	Cliente relacionado	Comercial	908	13,670
Reemplacar S.A.	Cliente relacionado	Comercial	6	5
Mareauto S.A.	Cliente relacionado	Comercial	-	4,260
Comercializadora Ecuatoriana Automóvil - Comeraut S.A.	Cliente relacionado	Comercial	-	3,246
			<u>47,254</u>	<u>22,420</u>
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>				
Manufacturas, Armaduras y Repuestos Ecuatorianos S.A. Maresa	Proveedor Relacionado	Comercial / financiera	2,426,934	2,521,215
Corporación Maresa Holding S.A.	Proveedor Relacionado	Comercial	-	609,723
Mareadviser S.A.	Proveedor Relacionado	Comercial	-	5,051
			<u>2,426,934</u>	<u>3,135,989</u>

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

Remuneraciones personal clave de la gerencia -

La Compañía no registra pagos por remuneraciones a ejecutivos clave.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente:	35,231	31,647
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>32,799</u>	<u>(9,304)</u>
	<u>68,030</u>	<u>22,343</u>

Conciliación contable del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (Pérdida) del año antes de impuesto a la renta	<u>277,956</u>	<u>(56,829)</u>
Menos - Otras partidas conciliatorias	<u>(196,356)</u>	<u>(102,428)</u>
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>29,063</u>	<u>82,016</u>
	<u>(167,293)</u>	<u>(20,412)</u>
Base tributaria	110,663	(77,241)
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta causado	<u>25,452</u>	
Impuesto a la renta definitivo	35,231	31,647
Menos - Crédito tributario	<u>(45,351)</u>	<u>(69,352)</u>
Crédito Tributario	<u>(10,120)</u>	<u>(37,705)</u>

(1) Incluye los cargos efectuados en el año por depreciación e impuestos asumidos, no deducibles.

Situación fiscal -

Los años 2010 al 2012 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Impuestos por recuperar -

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta (1)	38,826	37,705
Crédito tributario IVA (2)	179,028	190,203
Notas de crédito fiscales	9,497	-
	<u>227,351</u>	<u>227,908</u>

- (1) Comprende los remanentes de retenciones de impuestos aplicadas en la determinación del Impuesto a la renta de los años 2012 y 2011.
- (2) Corresponde al IVA del mes de diciembre generado en compras locales de bienes y servicios de la Compañía.

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido que se recuperará después de 12 meses	205,765	172,966
Impuesto diferido que se recuperará dentro de 12 meses	5,319	5,319
	<u>211,084</u>	<u>178,285</u>

La composición y movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Por propiedades de inversión</u>
Al 1 de enero de 2011	187,589
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(9,304)
Al 31 de diciembre del 2011	178,285
Débito a resultados por impuestos diferidos	32,799
Al 31 de diciembre del 2012	<u>211,084</u>

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2012 se muestra a continuación:

	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	277,956
Impuesto a la renta definitivo	<u>35,231</u>
Tasa efectiva	13%

12. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2012 y 2012 comprende 21,300 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

13. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

14. ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Las cuotas mínimas de arrendamiento por cobrar del contrato de arrendamiento operativo no devengadas son las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hasta 1 año	419,688	489,048
Más de 1 año hasta 5 años	849,824	1,092,232
Más de 5 años	<u>126,000</u>	<u>234,000</u>
	<u>1,395,512</u>	<u>1,815,280</u>

No existen cuotas de arrendamiento contingentes reconocidas en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

Los principales términos bajo los cuales la Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento son los siguientes:

- Los bienes arrendados son de propiedad de Comercializadora de los Granados – Granadocomerc S.A.
- Los arrendatarios deben mantener en buen estado el inmueble arrendado y no podrán hacer ningún tipo de modificación a la escritura del inmueble arrendado, sin contar previamente con el consentimiento de la Compañía.
- La Compañía debe garantizar el uso pacífico del inmueble arrendado, libre de cualquier gravamen perturbación o limitación de dominio por parte de terceros.
- En caso de terminación anticipada de los contratos por causa imputable a la Compañía, ésta deberá devolver al arrendatario los valores por concepto de cánones no devengados sean totales o proporcionales, garantías entregadas si fuera del caso sin perjuicio del pago de la multa correspondiente por este concepto.
- Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

15. CONTRATOS SUSCRITOS

a) Contratos de arrendamiento de inmuebles

Ver a continuación los contratos que mantiene la Compañía:

<u>Bien arrendado</u>	<u>Arrendatario</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>	<u>Plazo (años)</u>	<u>Canon US\$</u>
Cuarto piso y veinte y dos estacionamientos	Alianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A	23/03/2011	22/03/2013	2	10,000
Tercer piso y veinte y cinco estacionamientos	Continental Tire Andina S.A.	01/03/2011	27/02/2019	8	9,000
Parqueaderos	Mareauto S.A.	01/03/2012	25/02/2015	3	4,189
Parqueaderos	Mareauto S.A. - Adendum	01/07/2012	30/06/2022	10	3,150
Planta baja	Mazmotors S.A.	19/04/2010	18/04/2015	5	8,195
Primer piso	Mareadvisor S.A.	01/05/2010	30/04/2015	5	10,067

Las condiciones de los contratos de arrendamiento se detallan en la Nota 14.

b) Contratos de prestación de servicios especializados

Mediante contrato suscrito el 1 de enero del 2012, Mareadvisor S.A. se obliga a prestar a la Compañía, servicios técnicos especializados en, finanzas, contraloría y auditoría interna, cadena de distribución, tecnología, sistemas y marketing.

En el año 2012 la Compañía canceló a Mareadvisor S.A. la suma de US\$123,002 (2011: US\$84,053).

El plazo del contrato es de un año a partir de la fecha de suscripción, su renovación es automática a menos que una de las partes notifique su terminación.

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

16. ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene en garantía los siguientes activos por obligaciones contraídas:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Obligaciones garantizadas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Edificio	Préstamos de entidades del Grupo	4,391,049	2,889,117
Lotes de terreno	Préstamos de entidades del Grupo	3,142,006	2,909,765
		<u>7,533,055</u>	<u>5,798,882</u>

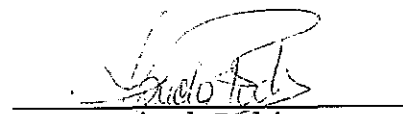
17. OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO

El saldo al 31 de diciembre del 2012 corresponde principalmente a la utilidad generada por la venta de propiedades de inversión por US\$159,469.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.


Fabián Eguiguren
Gerente General


Marianela Rodríguez
Contadora