

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. es una subsidiaria de Corporación Maresa Holding S.A., 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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no cuenta con empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, La Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Efectivo y bancos - Corresponde principalmente a depósitos en efectivo en cuentas corrientes.

2.4 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la

depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La vida útil del edificio es de 35 años.

2.5 Muebles y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las partidas de muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de muebles y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.5.4 Retiro o venta de muebles y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- 2.7.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.7.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 2.8 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 2.9 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- 2.9.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.10 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10.1 Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

2.11 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.13.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente.

2.13.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa

reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.14 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.14.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.14.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.14.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración anticipa que la aplicación de las normas detalladas anteriormente y que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión y muebles y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.4 y 2.5

3.3 *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. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	1,261	28,147
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>22,776</u>	<u>47,254</u>
Subtotal	24,037	75,401
Otras cuentas por cobrar - anticipos proveedores	<u>11,610</u>	<u>1,087</u>
Total	<u>35,647</u>	<u>76,488</u>

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	5,710,154	5,698,361
Depreciación acumulada	<u>(281,321)</u>	<u>(199,099)</u>
Total	<u>5,428,833</u>	<u>5,499,262</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	2,576,055	2,576,055
Edificios	2,727,593	2,791,631
Obras civiles	<u>125,185</u>	<u>131,576</u>
Total	<u>5,428,833</u>	<u>5,499,262</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Obras Civiles</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...			
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2011	2,909,765	2,991,326	154,080	6,055,171
Ventas	<u>(333,710)</u>	<u>(23,100)</u>	_____	<u>(356,810)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,576,055	2,968,226	154,080	5,698,361
Adiciones	_____	<u>11,793</u>	_____	<u>11,793</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>2,576,055</u>	<u>2,980,019</u>	<u>154,080</u>	<u>5,710,154</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2011		(102,210)	(16,113)	(118,323)
Gasto por depreciación	_____	<u>(74,385)</u>	<u>(6,391)</u>	<u>(80,776)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	-	(176,595)	(22,504)	(199,099)
Gasto por depreciación	_____	<u>(75,831)</u>	<u>(6,391)</u>	<u>(82,222)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	-	<u>(252,426)</u>	<u>(28,895)</u>	<u>(281,321)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2013	<u>2,576,055</u>	<u>2,727,593</u>	<u>125,185</u>	<u>5,428,833</u>

6. PRÉSTAMOS

Constituye un préstamo por pagar al Banco de Guayaquil S.A. otorgado el 27 de diciembre del 2013 con vencimiento en diciembre del 2014 a una tasa de interés efectiva anual del 7.50%. Al 31 de diciembre del 2012, correspondía a préstamos pendientes de pago a Manufacturas Armaduras y Repuestos Ecuatorianos S.A. Maresa., los mismos que fueron cancelados con recursos provenientes del préstamo bancario.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	8,123	5,610
Compañías relacionadas	9,892	
Dividendos por pagar a Corporación Maresa Holding	188,933	
Otros	<u>2,500</u>	<u>10,853</u>
Total	<u>209,448</u>	<u>16,463</u>

8. IMPUESTOS

8.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta	47,992	38,826
Crédito tributario y retenciones por Impuesto al Valor Agregado - IVA	192,541	179,028
Notas de crédito recibidas del Servicio de Rentas Internas - SRI	<u>9,497</u>	<u>9,497</u>
Total	<u>250,030</u>	<u>227,351</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones por pagar y total	<u>1,059</u>	<u>1,363</u>

8.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	65,688	277,956
Amortización de pérdidas tributarias (1)	(23,647)	(196,356)
Gastos no deducibles	<u>28,901</u>	<u>29,063</u>
Utilidad gravable	<u>70,942</u>	<u>110,663</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>15,607</u>	<u>25,452</u>
Anticipo calculado (3)	<u>35,165</u>	<u>35,231</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>35,165</u>	<u>35,231</u>

- (1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$24 mil y US\$196 mil respectivamente.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).
- (3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$35,165 (US\$35,231 para el año 2012); sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$15,607 (US\$25,482 para el año 2012). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados del año US\$35,165 (US\$35,231 para el año 2012) equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2013.

8.3 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta - Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(38,826)	(37,705)
Provisión del año	35,165	35,231
Pagos efectuados	<u>(44,331)</u>	<u>(36,352)</u>
Saldos al fin del año	<u>(47,992)</u>	<u>(38,826)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente realizadas a la Compañía.

8.4 Saldo del impuesto diferido - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del <u>año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u> (en U.S. dólares)	Saldos al final del <u>año</u>
Año 2013			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total.	<u>211,084</u>	<u>3,201</u>	<u>214,285</u>
Año 2012			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total.	<u>178,285</u>	<u>32,799</u>	<u>211,084</u>

8.5 Aspectos Tributarios:

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 23% a partir del año 2013.

Efectos tributarios del la Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Sin embargo, la Compañía decidió qué seguirá tomando como gasto no deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos efectuada a la fecha de transición de las NIIF.

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013 y 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

10.1.1 Riesgo de liquidez - La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de arriendos han sido cancelados oportunamente.

10.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

10.1.3 Riesgo de capital - Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que forma parte del Grupo Corporativo Maresa.

10.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros - medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	137,305	185,639
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>35,647</u>	<u>76,488</u>
Total	<u>172,952</u>	<u>262,127</u>
<i>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 6)	2,278,981	2,426,934
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	<u>209,448</u>	<u>16,463</u>
Total	<u>2,488,429</u>	<u>2,443,397</u>

10.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11. PATRIMONIO

11.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 21,300 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

11.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Déficit acumulado	(219,948)	(37,344)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>3,512,272</u>	<u>3,512,272</u>
Total	<u>3,292,324</u>	<u>3,474,928</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la

Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado 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.

11.4 Dividendos - El 3 de marzo del 2013, la Compañía declaró un dividendo de US\$4.10 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$188 mil a los tenedores de acciones. Al 31 de diciembre del 2013, el mencionado dividendo se encuentra pendiente de pago.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

12. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(en U.S. dólares)</i>	
Ingresos por arriendos	564,745	524,054
Ingresos por administración y otros	<u>192,676</u>	<u>170,328</u>
Total	<u>757,421</u>	<u>694,382</u>

13. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

13.1 Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión las mismas que son arrendadas a más de un año, con opción de renovación a la terminación del contrato. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2013 y 2012, los ingresos por alquiler de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía bajo arrendamiento operativo, ascendieron a US\$757 y US\$694 mil respectivamente.

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La controladora de la Compañía es Corporación Maresa Holding S.A., constituida en el Ecuador.

14.1 Transacciones Comerciales - Durante los años 2013 y 2012, la Compañía realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Ingresos por arrendamiento:</i>		
Mareadvisor S.A.	256,271	248,746
Mazmotors S.A.	203,610	186,762
Distrivehic S.A.	7,752	
Otros	<u>4,126</u>	<u>3,225</u>
Total	<u>471,759</u>	<u>438,733</u>
<i>Compra de bienes y servicios:</i>		
Mareadvisor S.A.	153,095	123,002
Mareauto S.A.	16,128	15,666
Maresa	208,057	
Otros		<u>862</u>
Total	<u>377,280</u>	<u>139,529</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Saldos adeudados por partes relacionadas:</i>		
Mareadvisor S.A.	19,610	42,831
Kawamotors S.A.		2,720
Distrivehic S.A.	2,423	
Otros	<u>743</u>	<u>2,153</u>
Total	<u>22,776</u>	<u>47,254</u>
<i>Saldos adeudados a partes relacionadas:</i>		
Mareadvisor S.A.	7,623	
Corporación Maresa Holding S.A.	<u>2,269</u>	
Total	<u>9,892</u>	

14.2 Préstamos de partes relacionadas

Préstamos de Manufacturas Armadurías y Repuestos Ecuatorianos S.A. Maresa y total	<u>-</u>	<u>2,426,934</u>
--	----------	------------------

15. COMPROMISOS FINANCIEROS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2013, se detallan a continuación:

<u>Arrendatario</u>	<u>Bien Arrendado</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Cantidad de Arriendo (en U.S. dólares)</u>
Alianza Cia. de Seguros y Reaseguros	Piso 4 y 22 estacionamientos Edificio Corporación Maresa.	1-Jul-13	1-Jul-15	2 años	9,998
Continental Tire Andina S.A.	Piso 3 y 25 estacionamientos del Edificio Corporación Maresa.	1-Mar-11	1-Mar-19	8 años	9,000
Distrivehic S.A.	Piso 1, 143 metros de terreno y 6 parqueaderos Edificio Corporación Maresa.	1-Sep-13	1-Sep-21	7 años	1,409
Mazmotors S.A.	PB y 1800 m2 del Edificio Corporación Maresa.	19-Apr-10	19-Apr-15	5 años	8,195
Mazmotors S.A.	1800 m2 del Edificio Granadomercé	1-Sep-13	1-Sep-14	1 año	700
Mareadvisor S.A.	Piso 1 del Edificio Corporación Maresa	1-May-10	1-May-15	5 años	10,067

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

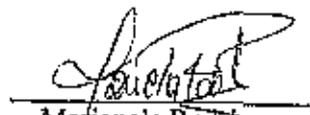
Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 2 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido aprobados por la Gerencia de Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. en mayo 2 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones,



Fabián Egunguren
Gerente General



Marianela Rodríguez
Contadora General