

Abril 29, 2010

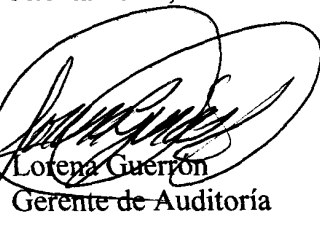
7184

Señores  
Superintendencia de Compañías  
Presente

Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Clasecuador S.A. por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 718477.

Atentamente,



Lorena Guerrero  
Gerente de Auditoría



# **Clasecuador S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los  
Auditores Independientes*

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Clasecuador S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Clasecuador S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las

estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Clasecuador S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.


### **Asuntos de énfasis**

Los estados financieros de Clasecuador S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2009, no se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias en las cuales ejerce control financiero y administrativo, en razón de que Clasecuador S.A. al ser una compañía poseída mayoritariamente por otra compañía (cuyos estados financieros se presentan consolidados) no debe presentar estados financieros consolidados tal como lo recomiendan los principios de contabilidad generalmente aceptados.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Clasecuador S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



Quito, Abril 23, 2010  
Registro No. 019



Jorge Brito  
Licencia No. 21540

**CLASECUADOR S.A.****BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009****ACTIVOS****Notas****2009      2008  
(en miles de U.S. dólares)****ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y bancos		102	40
Cuentas por cobrar comerciales		17	5
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3	177	346
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>32</u>	<u>97</u>
Total activos corrientes		<u>328</u>	<u>488</u>

**DOCUMENTOS POR COBRAR A ACCIONISTAS Y  
ADMINISTRADORES**

4	<u>735</u>	<u>717</u>
---	------------	------------

**PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

5

Edificios e instalaciones		304	304
Vehículos		79	79
Muebles y enseres		72	72
Equipos de oficina		61	59
Equipos de computación		<u>15</u>	<u>18</u>
Total		531	532
Menos depreciación acumulada		<u>374</u>	<u>338</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>157</u>	<u>194</u>

**INVERSIONES**

6	<u>2,133</u>	<u>246</u>
---	--------------	------------

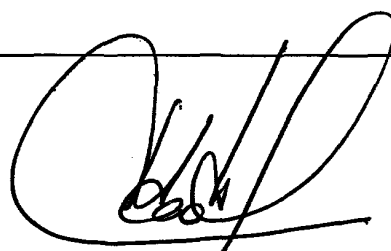
**OTROS ACTIVOS**

7	<u>86</u>	<u>73</u>
---	-----------	-----------

**TOTAL**

<u>3,439</u>	<u>1,718</u>
--------------	--------------

Ver notas a los estados financieros



---

**Diego Quiñones**  
**Gerente General**

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

**Notas**      **2009**      **2008**  
(en miles de U.S. dólares)

**PASIVOS CORRIENTES:**

Obligaciones por pagar a bancos	8	120	91
Cuentas por pagar	9	58	41
Anticipos por liquidar	10		231
Participación a empleados	11	1	10
Impuesto a la renta	12	8	2
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	14	<u>221</u>	<u>45</u>
Total pasivos corrientes		<u>408</u>	<u>420</u>

**OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO**

15      1,750      —

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

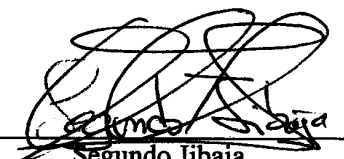
16

Capital social	38	38
Aportes para futuras capitalizaciones	109	109
Reserva de capital	1,554	1,554
Reserva legal	15	15
Déficit acumulado	<u>(435)</u>	<u>(418)</u>
Patrimonio de los accionistas	<u>1,281</u>	<u>1,298</u>

**TOTAL**

3,439      1,718

---

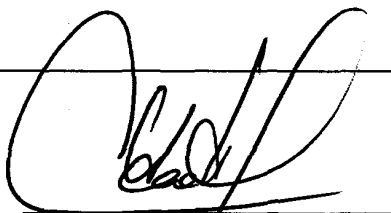
  
Segundo Jibaja  
Contador

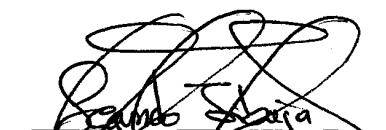
**CLASECUADOR S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
INGRESOS:	17, 18		
Arriendos		276	291
Servicios		118	20
Utilidad en venta de bienes		<u>253</u>	<u>83</u>
Total		<u>647</u>	<u>394</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	17		
Gastos de administración y ventas		464	246
Depreciaciones y amortizaciones		<u>45</u>	<u>40</u>
Total		<u>509</u>	<u>286</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>138</u>	<u>108</u>
OTROS GASTOS, NETO:			
Intereses pagados		(28)	(3)
Pérdida patrimonial proporcional de inversiones en compañías		(54)	(40)
Otros gastos, neto		<u>(48)</u>	<u>(1)</u>
Total		<u>(130)</u>	<u>(44)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>8</u>	<u>64</u>
MENOS:			
Participación a empleados	11	1	10
Impuesto a la renta	12	<u>24</u>	<u>21</u>
Total		<u>25</u>	<u>31</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		<u>(17)</u>	<u>33</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Diego Quiñones  
Gerente General


  
Segundo Jibaja  
Contador

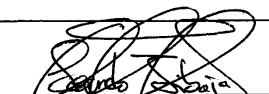
**CLASECUADOR S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
Saldos al 31 de diciembre del 2007	38	195	1,554	12	(358)	1,441
Aportes		44				44
Restituciones en efectivo		(130)				(130)
Dividendos pagados					(90)	(90)
Transferencia				3	(3)	
Utilidad neta	—	—	—	—	33	33
Saldos al 31 de diciembre del 2008	38	109	1,554	15	(418)	1,298
Pérdida neta	—	—	—	—	(17)	(17)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>38</u>	<u>109</u>	<u>1,554</u>	<u>15</u>	<u>(435)</u>	<u>1,281</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Diego Quiñones  
Gerente General

  
Segundo Jibaja  
Contador



**CLASECUADOR S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	404	341
Pagado a proveedores y empleados	(358)	(222)
Intereses pagados	(20)	(3)
Participación a empleados	(10)	(2)
Impuesto a la renta	(18)	(25)
Otros gastos, neto	<u>(48)</u>	<u>(19)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(50)</u>	<u>70</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(4)	(72)
Disminución (incremento) de inversiones en compañías	(1,941)	53
Disminución (incremento) de cuentas por cobrar a compañías relacionadas	169	(56)
Precio de venta de propiedades y equipos		20
Incremento de documentos por cobrar a accionistas y administradores	(18)	
Incremento de otros activos	<u>(22)</u>	<u>(73)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,816)</u>	<u>(128)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos	1,779	91
Incremento de cuentas por pagar a compañía relacionada	149	
Aportes de accionista		44
Devolución de aportes para futura capitalización a accionista		(87)
Dividendos pagados	<u>      </u>	<u>(90)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1,928</u>	<u>(42)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	62	(44)
SalDOS al comienzo del año	<u>40</u>	<u>84</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>102</u>	<u>40</u>

*(Continúa...)*

**CLASECUADOR S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(17)	33
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	41	40
Amortización otros activos	4	
Ganancia en venta de propiedades y equipos		(18)
Pérdida en subsidiarias	54	40
Baja de retenciones de años anteriores	33	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(12)	3
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	32	21
Cuentas por pagar	17	(179)
Anticipos por liquidar	(231)	188
Participación a empleados	(9)	8
Intereses por pagar	8	
Impuesto a la renta	6	(4)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>24</u>	<u>(6)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>(50)</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS DE EFECTIVO:</b>		
Venta a crédito de inversiones en compañías	<u>-</u>	<u>717</u>
Dividendos no pagados	<u>-</u>	<u>43</u>
Ver notas a los estados financieros		

---

Diego Quiñones  
Gerente General

---

Segundo Jibaja  
Contador

- 7 -

**CLASECUADOR S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**2009      2008**  
**(en miles de U.S. dólares)**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON  
EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN:**

Utilidad (pérdida) neta	(17)	33
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	41	40
Amortización otros activos	9	
Ganancia en venta de propiedades y equipos		(18)
Pérdida en subsidiarias	54	40
Baja de retenciones de años anteriores	33	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(12)	3
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	169	(56)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	32	21
Documentos por cobrar a accionistas y administradores	(18)	
Cuentas por pagar	17	(179)
Anticipos por liquidar	(231)	188
Participación a empleados	(9)	8
Intereses por pagar	8	
Impuesto a la renta	6	(4)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>168</u>	<u>(6)</u>

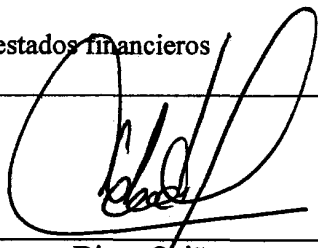
**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN**

250      70

**TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS DE  
EFECTIVO:**

Venta a crédito de inversiones en compañías	—	<u>717</u>
Dividendos no pagados	—	<u>43</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Diego Quiñones  
Gerente General

  
Segundo Jibaja  
Contador

## **CLASECUADOR S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

---

#### **1. OPERACIONES**

Clasecuador S.A., fue constituida en el Ecuador en el año 1977 con su denominación original de Clyde de Latino América S.A., cambiando su denominación a la actual en el año 1982. Su actividad principal es la prestación de servicios de control administrativo y gerencial y participar en negocios inmobiliarios, negociar títulos valores, papeles fiduciarios, acciones y participaciones.

En el año 2008 la Compañía adquirió la Franquicia de Negocios Inmobiliarios con la compañía Remax Internacional Inc, la cual le otorga los derechos exclusivos para comercializar dicha franquicia en el país. Durante el año 2009, la Compañía comercializó 5 franquicias a nivel nacional.

La Compañía actualmente mantiene inversiones en los siguientes proyectos inmobiliarios:

- “El Obraje” cuyo objeto es la construcción y comercialización de un edificio en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Bosmediano S/N y González Suárez, el cual estará conformado por 13 departamentos. El mencionado proyecto inició en el año 2009.
- El “Portón del Río” cuyo objeto es la construcción y comercialización de un conjunto habitacional en la Provincia de Orellana, Cantón Francisco de Orellana, lotización el Recreo Calle B, Vía a Lago Agrio; el cual estará conformado por 76 casas. Este proyecto se inició en el año 2008.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

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

**Caja y Bancos** - Representan el efectivo disponible y saldos en bancos locales y del exterior.

**Ingresos por Arriendos y Servicios** - Los ingresos por arriendos y servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y la emisión de las facturas a los clientes.

**Valuación de Propiedades y Equipos** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para muebles y enseres, equipos de oficina e instalaciones, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Inversiones en Compañías** - Se encuentran registradas al costo de adquisición más las ganancias (o pérdidas) de la Compañía emisora de las acciones. Tales ganancias (o pérdidas) se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

**Otros Activos** - Corresponden a la franquicia y al software registrados a su costo de adquisición. El costo de la franquicia se amortiza de acuerdo con el método de línea recta en 20 años y del software a 3 años.

**Provisiones para Participación de Empleados e Impuesto a la Renta** - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de empleados y 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

### 3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyecto El Portón del Río	128	90
Alimentos Ecuatorianos S.A. Alimec	15	82
Serrano Proaño Diseño y Construcción Cía. Ltda.	14	93
Automotive Cía. Ltda.	10	32
Zagi S.A.		28
Otras cuentas por cobrar	<u>10</u>	<u>21</u>
Total	<u>177</u>	<u>346</u>

**Proyecto El Portón del Río** - Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponden principalmente a préstamos con vencimientos hasta febrero del 2010 (hasta junio del 2009 para el año 2008) y que generan una tasa de interés nominal del 11.08% (que fluctúa entre el 11.08% y 11.58% en el año 2008).

**Alimentos Ecuatorianos S.A. Alimec** - Al 31 de diciembre del 2009, corresponden principalmente a cuentas por cobrar por concepto de servicios de asesoría. Al 31 de diciembre del 2008 corresponden principalmente a préstamos con vencimientos hasta junio del 2009, que generaron una tasa de interés nominal anual que fluctuó entre el 10% y el 10.1%.

**Serrano Proaño Diseño y Construcción Cía. Ltda.** - Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponden a préstamos que no generan interés para la ejecución de proyectos que emprende la compañía relacionada.

#### 4. DOCUMENTOS POR COBRAR A ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, constituyen cuentas por cobrar a accionistas y administradores de la Compañía, generadas por la venta de las acciones que Clasescuador mantenía en las compañías Corporación Nailin y Chester Management Inc, correspondiente a 18,500 acciones a un valor de US\$35 por acción y 98,743 acciones a un valor de US\$0.65 por acción, respectivamente. El vencimiento de estas cuentas por cobrar es en 10 años plazo y generan intereses a partir del año 2010.

#### 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos netos al comienzo del año	194	164
Adquisiciones	4	72
Ventas		(2)
Depreciación	<u>(41)</u>	<u>(40)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>157</u>	<u>194</u>

#### 6. INVERSIONES EN COMPAÑÍAS

Un resumen de inversiones en compañías es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional y Saldo Contable	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
<i>Inversiones en Acciones:</i>						
Empresegueros S.A.	55.00	55.00	3	3	104	117
Serrano Proaño Diseño y Construcción Cía. Ltda.	60.00		75		24	
Alimentos Ecuatorianos S.A.						
Alimec	0.40	0.40	1	1	5	6
Preflex S.A.		46.00		1		1
Automotive S.A.	33.33	98.00	4	4		1
Total inversiones en acciones					<u>133</u>	<u>125</u>
<i>Otras Inversiones:</i>						
Proyecto El Obraje	35%				1,859	
Proyecto El Portón del Río	50%				<u>141</u>	<u>121</u>
Total otras inversiones					<u>2,000</u>	<u>121</u>
Total inversiones en compañías					<u>2,133</u>	<u>246</u>

Los estados financieros de Clasecuador S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008, no se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias en las cuales ejerce control financiero y administrativo, en razón de que Clasecuador S.A. al ser una compañía poseída mayoritariamente por otra compañía (cuyos estados financieros se presentan consolidados) no debe presentar estados financieros consolidados tal como lo recomiendan los principios de contabilidad generalmente aceptados.

**Proyecto El Obraje** - Al 31 de diciembre del 2009, corresponden a los aportes en efectivo realizados a la sociedad de cuentas de participación "El Obraje" cuyo objeto es la construcción y comercialización de un edificio en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Bosmediano S/N y González Suárez, el cual estará conformado por 13 departamentos.

**Proyecto El Portón del Río** - Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponden a los aportes en terreno y efectivo realizados a la sociedad de cuentas en participación "Portón del Río" cuyo objeto es la construcción y comercialización de un conjunto habitacional en la Provincia de Orellana, Cantón Francisco de Orellana, lotización el Recreo Calle B, Vía a Lago Agrio; el cual estará conformado por 76 casas.

## 7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Franquicia	73	73
Software	22	
Amortización	<u>(9)</u>	—
Total	<u>86</u>	<u>73</u>

**Franquicia** - Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde al contrato de franquicia firmado con Remax International Inc. para la distribución de franquicias del negocio inmobiliario a nivel nacional, la misma que se amortiza en función del plazo de duración de la franquicia de 20 años.

## 8. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, constituye un préstamo con un banco local con vencimiento hasta febrero del 2010 (hasta abril del 2009 en el año 2008) y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10.58% (tasas de interés nominal anual que fluctúan entre el 9.83% y el 10.22% para el año 2008).

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores locales	36	9
Condominio edificio Clasecuador	8	18
Ferand S.A.	5	8
Cuentas relacionadas	9	
Proyecto Valle Verde	—	<u>6</u>
Total	<u>58</u>	<u>41</u>

## 10. ANTICIPOS POR LIQUIDAR

Al 31 de diciembre del 2008, corresponden a restituciones parciales en efectivo recibidas del Fideicomiso Mercantil "Los Lares", las cuales fueron registradas como ingreso en el mes de febrero del 2009 (fecha de liquidación del fideicomiso).

## 11. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	10	2
Provisión del año	1	10
Pagos efectuados	<u>(10)</u>	<u>(2)</u>
Saldos al fin del año	<u>1</u>	<u>10</u>



## 12. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. 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 gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	7	54
Amortización de pérdidas tributarias	(32)	(29)
Gastos no deducibles	130	82
Ingresos exentos	<u>(8)</u>	<u>(22)</u>
Utilidad gravable	<u>97</u>	<u>85</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>24</u>	<u>21</u>

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

	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)
SalDOS al comienzo del año	2	6
Provisión del año	24	21
Pagos efectuados	<u>(18)</u>	<u>(25)</u>
SalDOS al fin del año	<u>8</u>	<u>2</u>

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes, sin que dicha compensación exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2009, se encuentra pendiente de amortizar US\$75 mil (US\$107 mil para el año 2008).

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y están sujetas a revisión las declaraciones del 2006 al 2009.

### 13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 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 2009, no superaron el importe acumulado mencionado.

### 14. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas	149	
Garantías recibidas	32	33
Intereses por pagar	8	
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado - IVA	6	
Impuesto al valor agregado - IVA	4	
Beneficios sociales	2	7
Otras cuentas por pagar	<u>20</u>	<u>5</u>
Total	<u>221</u>	<u>45</u>

**Compañías Relacionadas** - Corresponden a cuentas por pagar a Corporación Nailin y Clasabienes por US\$91 mil y US\$58 mil respectivamente, cuyo vencimiento no ha sido definido y no generan intereses.

### 15. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009, constituye un préstamo con un banco del exterior con vencimiento en junio del 2010, renovable por un período de 270 días y que devenga una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 2.47% y el 3.04%.

## 16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 38 mil acciones de US\$1 valor nominal unitario.

**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.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

## 17. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Servicios prestados	<u>32</u>	<u>20</u>
Arriendos	<u>29</u>	<u>41</u>
Reposición de gastos recibidos	<u>27</u>	<u>66</u>
Reposición de gastos pagados	<u>22</u>	<u>-</u>
Servicios recibidos	<u>52</u>	<u>11</u>
Préstamos recibidos	<u>58</u>	<u>-</u>

## 18. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2009, se detallan a continuación:

**Contratos de Arrendamiento** - La Compañía tiene celebrado contratos de arrendamiento de ciertos pisos de su edificio "Clasecuador" con Laboratorios Abbott C.A., El Universo C.A. y el Programa de Alimentación Escolar. En estos contratos se establecen cánones mensuales o semestrales de arriendo y los mismos se renuevan anualmente.

**Contrato de Franquicia** - El 30 de julio del 2008, la Compañía celebró un contrato de franquicia con Remax International Inc., mediante el cual se le otorga los derechos exclusivos para distribuir la franquicia del negocio inmobiliario a nivel nacional. El convenio tiene una vigencia hasta noviembre del 2028.

## **19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 23 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---