



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
CLASECUADOR S.A.

1. Hemos practicado la auditoría del balance general adjunto de **CLASECUADOR S.A.** al 31 de diciembre del 2003 y de los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros y las notas adjuntas son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo 3, nuestro trabajo fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas de esta disciplina las cuales requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros, asimismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Compañía y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación de los estados financieros, así como una evaluación de la presentación general de los mismos. Consideramos que la auditoría que hemos practicado proporciona una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. Como se demuestra en la nota 7 a los estados financieros la Compañía es propietaria de una inversión equivalente al 100% en la empresa Inmobiliaria Cabocoral S.A. Compañía que desde el año 2000 no ha tenido actividad operacional debido a que el edificio que es el principal activo de la Compañía fue afectado por una catástrofe natural, por tanto no estamos emitiendo nuestra opinión sobre la razonabilidad del saldo de US\$ 44.656 presentado como inversión en esa Compañía.
4. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **CLASECUADOR S.A.** al 31 de diciembre del 2003, el resultado de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Salvador Aurea C. Ltda.
SC-RNAE-029
Septiembre 16, 2004

Juan B. Fuente V.
Socio
Registro 20.103

CLASECUADOR S.A.

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2003
(Expresado en dólares americanos)

	Nota	
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y equivalentes de caja		4,873
Inversiones temporales		22
Cuentas por cobrar - neto	3	280,491
Inventarios	4	34,242
Gastos pagados por anticipado	5	70,990
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		<u>390,618</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, neto	6	498,313
Inversiones permanentes	7	<u>1,652,060</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>2,150,373</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>2,540,991</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Compañías relacionadas	8	171,868
Cuentas por pagar	9	138,133
Gastos acumulados por pagar		13,441
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>323,442</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Compañías relacionadas a largo plazo	10	516,201
Provisiones varias	11	22,500
Pasivo diferido	12	<u>163,956</u>
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		<u>702,657</u>
TOTAL DEL PASIVO		1,026,099
PATRIMONIO		
Capital social	13	38,280
Reserva de capital	15	1,554,072
Reservas legal y facultativa	14	11,491
Aportes para futura capitalización	16	124,920
Pérdidas acumuladas		-209,151
Pérdida del ejercicio		-4,720
SUMA EL PATRIMONIO		<u>1,514,892</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2,540,991</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLASECUADOR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS

Ingresos por servicios	97.985
Ingresos por arriendos	<u>384.973</u>
	482.958

GASTOS OPERACIONALES

De administración	149.912
De operación	275.174
Depreciaciones	<u>72.590</u>
	<u>-497.676</u>

PERDIDA EN OPERACIÓN -14.718

OTROS INGRESOS 30.560

OTROS EGRESOS -20.562

PÉRDIDA DEL EJERCICIO -4.720

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLASECUADOR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital</u>	<u>RESERVAS</u>		<u>Capital</u>	<u>Aportes</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>adicional</u>	<u>futura</u> <u>capitaliz.</u>		
Enero 01, 2003	38.280	11.476	15	1.554.072	124.920	-204.027	-5.124
Transferencia						-5.124	5.124
Pérdida del ejercicio							<u>-4.720</u>
<u>Diciembre 31, 2003</u>	<u>38.280</u>	<u>11.476</u>	<u>15</u>	<u>1.554.072</u>	<u>124.920</u>	<u>-209.151</u>	<u>-4.720</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLASECUADOR S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida del ejercicio	-4.720
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	72.590
Cambio en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	-16.652
Pagos anticipados	-14.933
Cuentas por pagar	-2.290
Inventarios	<u>-26.386</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	7.609

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones temporales	24.997
Activos fijos - neto	-38.534
Inversión en acciones	<u>-35.322</u>
Efectivo neto utilizado de actividades de inversión	<u>-48.859</u>
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	-41.250
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>46.123</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	<u>4.873</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLASECUADOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003

(Expresadas en dólares americanos)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

CLYDE de Latino América S.A. es una sociedad anónima ecuatoriana, constituida el 21 de marzo de 1977 de conformidad con la Ley de Compañías vigente mediante escritura del 2 de junio de 1982 se cambia la denominación de la Compañía por la de CLASECUADOR S.A.

Su objeto social es la representación de compañías extranjeras, la venta y distribución de equipo, maquinarias y materiales, la prestación de servicios en áreas de exploración y explotación de hidrocarburos y minas y en áreas de servicios de control administrativo y gerencial y de procesamiento de datos a compañías interesadas, además de la participación en negocios inmobiliarios y en la negociación de títulos valores, papeles fiduciarios, acciones y participaciones. Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a. **Bases de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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.
- b. **Propiedad, mobiliario y equipos.-** Estan registrados al costo de adquisición, el cual es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 para equipo de oficina, muebles y enseres, e instalaciones 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.
- c. **Seguros pagados por anticipado.-** El monto de las primas de seguros, pagados para asegurar los bienes de propiedad de la Compañía, se registran en este rubro, y su transferencia a cuentas de resultados se produce mediante amortización en línea recta durante la vigencia de las pólizas.

- d. **Ingresos.-** Los ingresos se generan principalmente por asesoramiento administrativo y financiero y por arriendos de oficinas y parqueaderos del edificio de su propiedad.
- e. **Valuación de inversiones permanentes.-** La participación de la Compañía en otras sociedades se ha registrado a su costo de adquisición ajustado de acuerdo a los procedimientos de la NEC 17.
- f. **Transacciones con partes relacionadas.-** Estas transacciones se efectuaron en términos, condiciones y precios establecidos en bases especiales, debido a que esta Compañía forma parte de un grupo corporativo.

3. CUENTAS POR COBRAR - NETO

Las cuentas por cobrar están compuestas por : (US\$ dólares)

Clientes por arrendamiento	65.344
Compañías relacionadas (A)	92.748
Deudores varios (B)	109.070
Otros	4.212
Anticipo al personal	<u>11.067</u>
	282.441
MENOS : Provisión (C)	<u>(1.950)</u>
Total	<u>280.491</u>

(A) El detalle de esta cuenta es como sigue: (US\$ dólares)

Empreseguros S.A.	88.801
Ferand S.A.	7.222
Inmobiliaria Sanerlis	672
Invesplan Banco de Inversiones	(1.666)
Clasargro S.A.	<u>(2.281)</u>
Total	<u>92.748</u>

(B) El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera : (US\$ dólares)

Conjunto residencial San Rafael	86.327
Menholdino Cía. Ltda.	3.240
Tirne S.A.	4.266
Edison Estrella	2.800
Esteban Serrano Mongue	2.599
Corporación Nailin	1.766
Otros	<u>8.072</u>
Total	<u>109.070</u>

(C) En el año 2003 la Compañía no ha efectuado provisión para cuentas incobrables.

4. INVENTARIOS

Este rubro está integrado por lo siguiente:

(US\$ dólares)

Construcciones en curso (A)	26.386
Inmuebles	5.182
Muebles y Equipos	<u>2.674</u>
Total	<u>34.242</u>

(A) Corresponde a los gastos incurridos en las adecuaciones del cuarto piso del edificio propiedad de Clasecuador S.A.

5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Esta cuenta está compuesta por:

(US\$ dolares)

Anticipo Impuesto a la Renta	4.165
Seguros anticipados	19.911
Gastos Condominio – edificio	22.650
Impuesto al Valor Agregado	4.530
Impuestos pagados por anticipado	<u>19.734</u>
	<u>71.990</u>

6. PROPIEDADES, NETO

Los bienes de la Compañía son:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Neto (US\$ dólares)</u>
Terrenos	39.987	-	39.987
Edificios	422.998	-152.577	270.421
Muebles de oficina	71.692	-55.019	16.673
Equipos de oficina	74.091	-55.016	19.075
Vehículos	164.229	-42.689	121.540
Equipos de computación	41.387	-35.466	5.921
Instalaciones	34.348	-9.652	24.696
<u>Propiedades, neto</u>	<u>848.732</u>	<u>-350.419</u>	<u>498.313</u>

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2003 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Neto (US\$ dólares)</u>
Saldo inicial	832.464	-300.095	532.369
Compras	43.338		43.338
Bajas	-27.070	22.266	-4.804
Gasto depreciación		-72.590	-72.590
<u>Diciembre 31, 2003</u>	<u>848.732</u>	<u>-350.419</u>	<u>498.313</u>

7. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de inversiones al 31 de diciembre del 2003 por clasificación principal es como sigue :

<u>Compañías</u>	<u>Capital</u>	<u>Porcent. de partic.</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Saldo al 31-Dic.-03</u>
Chester Management Inc.	3.126.028	20,19	631.259	537.325
Fideicomiso Mupiclase (A)		50,00		481.322
Corporación Nailín S.A. (B)	1.310.000	28,24	370.000	336.516
Empresseguros S.A.	5.560	55,00	3.058	58.639
Inmobiliaria Cabocoral S.A. (C)	26.230	100,00	26.230	44.656
Ferand S.A.	-	-	-	<u>5.000</u>
				1.463.458
Cuentas en participación (D)		31,57		<u>188.602</u>
Total				<u>1.652.060</u>

- (A) En julio del 2003 se constituyó el FIDEICOMISO MUPICLASE en el cual Clasecuador S.A. participa como inversionista con un aporte en efectivo de US\$ 481.322, valor del cual US\$ 35.322 se aporta con fondos propios de la Compañía, mientras que por los US\$ 446.000 se obtuvo un préstamo de la compañía Nailin S.A. (accionista), las condiciones de este préstamo se indican en la nota 10.
- (B) El 19 de noviembre de 1999, la compañía celebró un convenio de suscripción de acciones con la Corporación Nailín S.A., mediante el cual Clasecuador S.A. Suscribe 18.500 acciones a un valor nominal de US\$ 20 cada una.
- (C) En el año 1998 Inmobiliaria Cabocoral se vió afectada por un terremoto que destruyó gran parte del edificio que constituye el principal activo y es la fuente del giro del negocio de la misma. Al 31 de diciembre del 2003 la Inmobiliaria Cabocoral S.A., no ha generado ingresos operacionales los accionistas no han tomado la decisión aún sobre el futuro de la Compañía.
- (D) Corresponde a una inversión de acuerdo a un convenio de asociación entre Clasecuador S.A. y los señores Augusto Reyes, Fausto Coba y Leonardo Serrano para llevar a cabo un proyecto urbanístico de propiedad horizontal en la Parroquia San Rafael del Cantón Rumiñahui, Clasecuador S.A. será la administradora del proyecto mientras que la contraparte aporta con el terreno para la urbanización cuya área aproximada es de 15.472 m².

8. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

En este rubro se incluyó lo siguiente:

	(US\$ dólares)
Corporación Nailin (A)	164.314
Inmobiliaria Cabocoral S.A.	7.403
Sagi S.A.	<u>150</u>
	<u>171.868</u>

(A) Corresponde al registro de una cuenta por pagar por sustitución de deudas y acreencias de la compañía Saneslu y por los pagos efectuados por esta compañía en la importación de un remolque furgón frigorífico.

9. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro es como sigue: (US\$ dólares)

Depósitos en garantías arriendos	39.971
Inmobiliaria Cabocoral S.A.	11.536
Corporación Nailin S.A.	67.407
Seguros Equinoccial S.A.	8.815
Concord	2.058
Sra. Serrano Diana Moje	2.680
Otros	<u>5.666</u>
Total	<u>138.133</u>

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO

En esta cuenta se han registrado los préstamos recibidos del accionista Corporación Nailin S.A., el detalle de los préstamos pendientes de pago es el siguiente:

	FECHA DE INICIO	PLAZO (MESES)	INTERES ANUAL	MONTO TOTAL	ABONOS	SALDO AL 31-dic-03
	01-ago-00	60	7,50%	558.422	488.221	70.201
(A)	24-sep-03	60	6,00%	<u>446.000</u>	-	<u>446.000</u>
Total				<u>1.004.422</u>	<u>488.221</u>	<u>516.201</u>

(A) Préstamo obtenido para la constitución del FIDEICOMISO MUPICLASE cuyo detalle se indica en las notas 7 literal A y nota 18.

11. PROVISIONES VARIAS

El saldo de esta cuenta se constituyó en años anteriores para cubrir las glosas fiscales de las revisiones tributarias que fueron practicadas en esos años. Al 31 de diciembre del 2003 el abogado de la Compañía mantiene las impugnaciones sobre las glosas fiscales.

12. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2003, este rubro incluye lo siguiente: (US\$ dólares)

Utilidades no realizadas (A)	156.600
Ingresos diferidos	3.890
Honorarios	<u>3.466</u>
Total	<u>163.956</u>

(A) Corresponde a las utilidades no realizadas por la suscripción del convenio con la Corporación Nailin S.A.

13. CAPITAL SOCIAL

CLASECUADOR S.A. al 31 de diciembre del 2003 cuenta con un capital social de US\$ 38.280, dividido en 957 mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una.

14. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% de capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

15. RESERVA DE CAPITAL

Incluye valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la aplicación de la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de ésta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

16. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Los aportes entregados por los accionistas se detallan a continuación:

(US\$ dólares)

Empreseguros S.A.	4.176
Corporacion Nailin S.A.	<u>120.744</u>
Total	<u>24.920</u>

17. ARRENDAMIENTO MERCANTIL

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía mantiene un contrato de arrendamiento mercantil con el ABN – AMRO BANK ECUADOR S.A. Por el arrendamiento de un inmueble. El plazo del contrato es de 7 años 1 mes (85 meses) a partir de enero de 1998, debiendo pagar un canon mensual de US\$ 12.586 que se reajustará en forma mensual de acuerdo a la tasa de interés Prime. El valor cargado a gasto en el año 2003, fue de US\$ 118.345.

18. FIDEICOMISO MUPICLASE

Mediante escritura publica del 7 de julio del 2003 se constituye un fideicomiso denominado FIDEICOMISO MUPICLASE, siendo los constituyentes por una parte Mutualista Pichincha que aporta con un lote de terreno de 30.418,37 metros cuadrados ubicado en Cumbaya, tambien interviene Clasecuadro S.A. con un aporte en efectivo de US\$ 481.322, constituyendose los aportes asi entregados en el capital autonomo del Fideicomiso, el cual es administrado por la compañia Fiducia Sociedad Anonima. El objeto del Fideicomiso es el desarrollo de un proyecto de vivienda de propiedad horizontal de la primera etapa del conjunto residencial privado que se denominara La Hondonada.

19 CONTINGENCIAS

Situaci3n tributaria:

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisi3n de la situaci3n tributaria de la Compañia sobre el derecho de los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2001 al 2003, Si hubiera reconsideraciones de impuestos, 3stos y los correspondientes recargos por inter3s y multas ser3n imputables a las reservas patrimoniales de la Compañia.

20. DICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La informaci3n relacionada con el porcentaje de variaci3n de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31 de</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de variaci3n</u>
2000	91
2001	25
2002	9
2003	6

21. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y a la fecha de emisi3n del dictamen de auditoría 16 de septiembre del 2004; no se conocen los hechos posteriores que en la opini3n de la Administraci3n de la Compañia pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que ameriten una mayor exposici3n en adici3n a lo mencionado en las notas a los estados financieros.