

1877

**CLASECUADOR S.A.**

Informe de los Auditores Independientes  
sobre el examen de los estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2004

7/84

---

**CLASECUADOR S.A.**

**CONTENIDO:**

	<u>Página</u>
<b>OPINIÓN</b>	2
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 13

---



**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 2004 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 2004, 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  
Abril 29, 2005



**CLASECUADOR S.A.**

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2004  
(Expresado en dólares americanos)

	Nota	
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y equivalentes de caja		3.420
Cuentas por cobrar - neto	3	323.988
Inventarios	4	7.856
Gastos pagados por anticipado	5	73.891
<b>SUMA EL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>409.155</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Propiedades, neto	6	399.045
Inversiones permanentes	7	1.654.300
<b>SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.053.345</b>
<b><u>TOTAL DEL ACTIVO</u></b>		<b><u>2.462.500</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Compañías relacionadas	8	284.144
Cuentas por pagar	9	55.005
Gastos acumulados por pagar		14.507
<b>SUMA EL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>353.656</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Compañías relacionadas a largo plazo	8	516.201
Provisiones varias	10	22.500
Pasivo diferido	11	163.956
<b>SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>702.657</b>
<b><u>TOTAL DEL PASIVO</u></b>		<b><u>1.056.313</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	12	38.280
Reserva de capital	14	1.554.072
Reservas legal y facultativa	13	11.491
Aportes para futura capitalización	15	124.920
Pérdidas acumuladas		(213.871)
Pérdida del ejercicio		(108.705)
<b>SUMA EL PATRIMONIO</b>		<b>1.406.187</b>
<b><u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		<b><u>2.462.500</u></b>

**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 2004

(Expresado en dólares americanos)

---

**INGRESOS**

Ingresos por servicios	99.844
Ingresos por arriendos	<u>371.423</u>
	471.267

**GASTOS OPERACIONALES**

De administración	159.670
De operación	308.759
Depreciaciones	63.234
	<u>(531.663)</u>

PERDIDA EN OPERACIÓN (60.396)

**OTROS INGRESOS** 32.053

**OTROS EGRESOS** (80.362)

**PÉRDIDA DEL EJERCICIO** (108.705)

**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 2004

(Expresado en dólares americanos)

---

	<u>Capital Social</u>	<u>RESERVAS</u>		<u>Capital adicional</u>	<u>Aportes futura capitaliz.</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
		<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>				
<b>Enero 01, 2004</b>	38.280	11.476	15	1.554.072	124.920	(209.151)	(4.720)
Transferencia						(4.720)	4.720
Pérdida del ejercicio							(108.705)
<b><u>Diciembre 31, 2004</u></b>	<b><u>38.280</u></b>	<b><u>11.476</u></b>	<b><u>15</u></b>	<b><u>1.554.072</u></b>	<b><u>124.920</u></b>	<b><u>(213.871)</u></b>	<b><u>(108.705)</u></b>

**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 2004

(Expresado en dólares americanos)

---

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Pérdida del ejercicio	(108.705)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones	63.234
Cambio en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(55.920)
Pagos anticipados	9.522
Cuentas por pagar	<u>30.214</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(61.655)

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Inversiones temporales	22
Compras de activos fijos	(7.363)
Baja de activos fijos	69.783
Inversión en acciones	<u>(2.240)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>60.202</u>
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	(1.453)
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>4.873</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>3.420</u></b>

**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 2004

(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	4.344
Compañías relacionadas (A)	192.242
Deudores varios (B)	112.555
Otros	3.981
Anticipo al personal	<u>11.274</u>
	324.396
MENOS : Provisión (C)	<u>(408)</u>
Total	<u>323.988</u>

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

Empreseguros S.A.	182.695
Ferand S.A.	7.577
Inmobiliaria Sanerlis	672
Clasargro S.A.	<u>1.298</u>
Total	<u>192.242</u>

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

Conjunto residencial San Rafael	86.327
Menholdino Cía. Ltda.	3.248
Alimec S.A.	10.587
Edison Estrella	2.800
Esteban Serrano Mongue	2.599
Corporación Nailin	1.766
Otros	<u>5.228</u>
Total	<u>112.555</u>

(C) El movimiento de esta cuenta en el año 2004 es como sigue:

	(US\$ dolares)
Saldo inicial	(1.950)
Bajas	<u>1.542</u>
Saldo final	<u>(408)</u>

**4. INVENTARIOS**

Este rubro está integrado por lo siguiente: (US\$ dólares)

Inmuebles	5.182
Muebles y Equipos	<u>2.674</u>
Total	<u>7.856</u>

**5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Esta cuenta está compuesta por: (US\$ dolares)

Anticipo Impuesto a la Renta	4.165
Seguros anticipados	15.853
Gastos Condominio – edificio	21.715
Impuestos pagados por anticipado	<u>32.158</u>
	<u>73.891</u>

**6. PROPIEDADES, NETO**

Los bienes de la Compañía son:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Neto</u> (US\$ dólares)
Construcciones en curso	26.386	-	26.386
Terrenos	39.987	-	39.987
Edificios	422.998	(174.389)	248.609
Muebles de oficina	72.079	(61.745)	10.334
Equipos de oficina	74.091	(60.720)	13.371
Vehículos	61.678	(29.558)	32.120
Equipos de computación	43.803	(38.430)	5.373
Instalaciones	36.114	(13.249)	<u>22.865</u>
<u>Propiedades, neto</u>	<u>777.136</u>	<u>(378.091)</u>	<u>399.045</u>

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2004 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Neto (US\$ dólares)</u>
Saldo inicial	848.732	(350.419)	498.313
Compras	7.364		7.364
Bajas	(105.346)	35.562	(69.784)
Reclasificaciones	26.386	-	26.386
Gasto depreciación		(63.234)	(63.234)
<u>Diciembre 31, 2004</u>	<u>777.136</u>	<u>(378.091)</u>	<u>399.045</u>

## 7. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de inversiones al 31 de diciembre del 2004 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.-04</u>
Chester Management Inc.	3.126.028	20,19	631.259	537.325
Fideicomiso Mupiclase (A)		50,00		483.562
Corporación Nailín S.A. (B)	1.310.000	28,24	370.000	336.516
Empresegueros 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>
Cuentas en participación (D)		31,57		1.465.698
Total				<u>1.88.602</u>
				<u>1.654.300</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\$ 483.562, 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 2004 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 m<sup>2</sup>.

## 8. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos con compañías relacionadas se muestran a continuación:

(US\$ dólares)

### CORTO PLAZO

Corporación Nailin (A)	198.455
Preflex del Ecuador S.A.	50.505
Ferand S.A.	16.095
Inmobiliaria Cabocoral S.A.	18.939
Sagi S.A.	<u>150</u>
	<u>284.144</u>

### LARGO PLAZO

Como largo plazo se han registrado los prestamos recibidos del accionista Corporación Nailin S.A., el detalle de los prestamos pendientes de pago es el siguiente:

	FECHA DE INICIO	PLAZO (MESES)	INTERES ANUAL	MONTO TOTAL	ABONOS	SALDO AL 31-dic-04
	01-ago-00	60	7,50%	558.422	488.221	70.201
(B)	24-sep-03	60	6,00%	446.000	-	446.000
Total				<u>1.004.422</u>	<u>488.221</u>	<u>516.201</u>

(A) Corresponde básicamente 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.

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

## 9. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro es como sigue:

(US\$ dólares)

Depósitos en garantías arriendos	39.255
Seguros Equinoccial S.A.	8.737
Concord	2.058
Arteta Arteta Arquitectos	2.020
Otros	<u>2.935</u>
Total	<u>55.005</u>

**10. 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 2004 el abogado de la Compañía mantiene las impugnaciones sobre las glosas fiscales.

**11. PASIVO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2004, este rubro incluye lo siguiente:

(US\$ dólares)

Ingresos diferidos (A)	160.490
Honorarios	<u>3.466</u>
Total	<u>163.956</u>

(A) Incluye US\$ 156.600 que corresponde a un ingreso por realizarse como consecuencia de una compra de acciones a la Corporación Nailin S.A., que se adquirió bajo la par. Dicho valor será considerado en resultados cuando se negocien esas acciones.

**12. CAPITAL SOCIAL**

CLASECUADOR S.A. al 31 de diciembre del 2004 cuenta con un capital social de US\$ 38.280, dividido en 957 mil acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una.

**13. 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.

**14. 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.

**15. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN**

Los aportes entregados por los accionistas se detallan a continuación:

(US\$ dólares)

Empresegueros S.A.	4.176
Corporacion Nailin S.A.	<u>120.744</u>
Total	<u>124.920</u>

**16. ARRENDAMIENTO MERCANTIL**

Al 31 de diciembre del 2004, 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 2004, fue de US\$ 116.762.

**17. 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 Clasescuadro 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 compañía 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.

**18. CONTINGENCIAS**

Situación tributaria:

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía sobre el derecho de los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2002 al 2004, Si hubiera reconsideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes recargos por interés y multas serán imputables a las reservas patrimoniales de la Compañía.

**19. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

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

<u>Añoterminado</u> <u>Diciembre 31 de</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de variación</u>
2000	91
2001	25
2002	9
2003	6
2004	2

---