

45.702

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL  
PROCOMFI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS CON OPINIÓN  
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009



**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**INDICE**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**BALANCE GENERAL**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**ESTADO DE LOS CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**ABREVIATURAS USADAS:**

<b>\$</b>	<b>Dólar estadounidense</b>
<b>NEC</b>	<b>Normas Ecuatorianas de Contabilidad</b>
<b>NIIF</b>	<b>Normas Internacionales de Información Financiera</b>
<b>NIA</b>	<b>Normas Internacionales de Auditoría</b>

Edif. Benalcázar Mil  
Piso 12 Oficina 12-04  
Telefax: 2229 017 / 2543 159  
Cel.: 09 6027 208  
www.audicomex.com  
Quito - Ecuador



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo 26 del 2010

A los accionistas de:

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia de la compañía por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor Externo

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basadas en nuestras auditorías. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que diseñemos, planifiquemos y ejecutemos las auditorías con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros arriba mencionados no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a

fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas 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 la auditoría.

#### **Bases para calificar la opinión**

4. Según se menciona en las Notas 2 e) y 6 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del año 2009 y 2008, la compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias por \$12.392.883 en el año 2009 y \$11.985.175 en el año 2008. Estas inversiones están registradas al valor patrimonial proporcional.

De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), son necesarios estados financieros consolidados con las compañías relacionadas, para presentar razonablemente la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los resultados de las operaciones y los cambios en la situación financiera por los años terminados en esas fechas.

#### **Opinión calificada**

5. En nuestra opinión, excepto por excepto por la omisión de presentar estados financieros consolidados con las subsidiarias según se menciona en el párrafo 4 precedente los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

#### **Párrafos de énfasis**

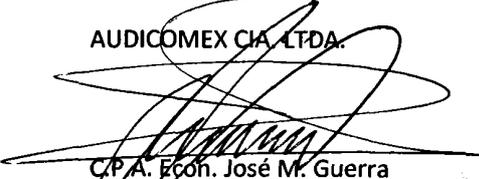
6. El presente Informe se emite únicamente para información y uso de los accionistas de Promotora Comercial Industrial Procomfi S.A. y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.
7. La compañía prepara sus estados financieros (no consolidados) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por lo tanto, los Estados

Edif. Benalcázar Mil  
Piso 12 Oficina 12-04  
Telefax: 2229 017 / 2543 159  
Cel.: 09 6027 208  
www.audicomex.com  
Quito - Ecuador



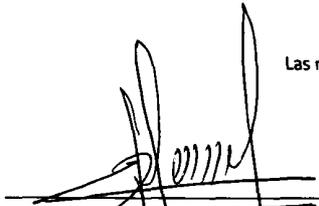
Financieros (no consolidados) adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. de conformidad con principios de contabilidad y políticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

  
C.P.A. Econ. José M. Guerra  
GERENTE GENERAL  
SC RNAE No. 215  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

<b>ACTIVO</b>	<b>Referencias a Notas</b>	
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>		
Caja y Bancos	3	
Documentos y cuentas por cobrar	2 c) y 4	
Compañías Relacionadas	10	
Impuestos Retenidos		
Otras Cuentas por Cobrar		_____
 <i>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</i>		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2 d) y 5	
INVERSIONES EN CÍAS. RELACIONADAS	2 e) y 6	_____ 1
 <b>TOTAL ACTIVO</b>		 <b>1</b>

Las n


---

 Dr. Gustavo Montegui  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

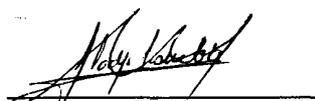
**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2009	2008
Ingresos Financieros		1.143.395	822.734
Otros Ingresos		0	42.836
<b>Total Ingresos</b>		1.143.395	865.570
 Gastos Operacionales			
De Administración		-49.080	-81.315
 Utilidad (Pérdida) en Operaciones		1.094.315	784.255
 Utilidad antes de la participación de los trabajadores			
en las utilidades e Impuestos a la Renta		1.094.315	784.255
 25% Impuesto a la Renta	2 g) y 13	-	-8.234
 <b>Utilidad neta del año</b>		<b>1.094.315</b>	<b>776.021</b>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Dr. Gustavo Iñurritegui  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
 Gladys Nasimba  
**CONTADORA GENERAL**

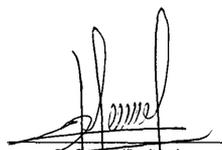
**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses USD)

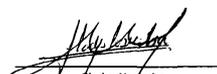
CUENTAS	Capital Social (1)	Reserva de Capital	Reserva Legal	Aportes para futuras capitalizaciones (2)	Superávit Déficit Acciones	Utilidad o déficit acumulado	Total
Saldos al 1 de Enero del 2008	2.000	2.581.867	1.592	3.717.705	1.279.042	3.703.915	11.286.122
Distribución de Dividendos según Resolución de la Junta de Accionistas del 26 de Marzo del 2008						-650.000	-650.000
Resultado Valor Patrimonial Proporcional					745.728		745.728
Utilidad Neta del año						776.021	776.021
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>2.000</b>	<b>2.581.867</b>	<b>1.592</b>	<b>3.717.705</b>	<b>2.024.771</b>	<b>3.829.937</b>	<b>12.157.872</b>
Distribución de Dividendos según Resolución de la Junta de Accionistas del 31 de Marzo del 2009						-1.100.000	-1.100.000
Resultado Valor Patrimonial Proporcional					407.705		407.705
Utilidad Neta del año						1.094.315	1.094.315
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>2.000</b>	<b>2.581.867</b>	<b>1.592</b>	<b>3.717.705</b>	<b>2.432.475</b>	<b>3.824.252</b>	<b>12.559.891</b>

(1) Representado por 2.000 acciones con un valor nominal de \$1 cada una.

(2) Las condiciones para la utilización de estos saldos deberán ser aprobadas por la Junta General de Accionistas.

  
 Dr. Gustavo Iruirrigui  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros

  
 Gladys Nazimba  
 CONTADORA GENERAL

**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Referencia a Notas	2009	2008
Utilidad (pérdida) neta		1.094.315	776.021
Ajustes por transacciones que no requieren efectivo:			
Provisión Impuesto a la Renta	2 g)	-	8.233,71
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar compañías relacionadas		21.485	25.543
(Aumento) disminución en anticipos pagados		7.777	-67.123
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar		-14.156	-
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	2 g)	-8.234	-41.818
Aumento (disminución) obligaciones fiscales		-1.142	-2.286
Aumento (disminución) otras obligaciones corrientes		1	-17.294
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		<u>1.100.047</u>	<u>681.277</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Obligaciones financieras	10	-	-444.572
Dividendos pagados ( 2 )		-1.100.000	-796.053
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>-1.100.000</u>	<u>-1.240.624</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		47	-559.347
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		-	559.347
Efectivo y sus equivalentes al final del año ( 1 )		47	-

( 1 ) Incluye Caja y Bancos

( 2 ) Dividendos acreditados por un valor de US\$1.100.000 para el año 2009 y US\$796.053 para el año 2008, según autorización de la Junta General.

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros

  
 Dr. Gustavo Inurrutegui  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
 Gladys Nasimba  
**CONTADORA GENERAL**

**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008**

**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI**, es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se regirá por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La Escritura pública se encuentra protocolizada el 18 de Noviembre de 1986 en la Notaría Vigésima Octava del Cantón Quito.

Dentro del objeto social de la compañía, está el negocio inmobiliario, la compra y venta de bienes inmuebles en general; el desarrollo de productos industriales tales como la importación y exportación de materiales de construcción; además está la compra de acciones o participaciones en compañías constituidas o por constituirse que desarrollen su misma actividad por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con su actividad.

En la Nota 9 y 10 a los estados financieros, de acuerdo a disposiciones legales vigentes y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la Administración detalla las operaciones y saldos con compañías del mismo grupo económico.

**NOTA Nº 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a. Preparación de los estados financieros**

Los Estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico modificado para propiedad, planta, equipo y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidos en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

**b. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No.348, se publicó la resolución No.06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Registro Oficial No. 498, se publicó la Resolución No. 08.G.DSC.010, en donde se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías en donde se reglamenta la aplicación de las "NIIF" a partir del 1 de enero del 2011 para las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales, en donde se establece el año 2010 como período de transición; y deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

**c. Valuación de Cuentas por cobrar**

Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar no incluyen una provisión por incobrabilidad pues constituyen cuentas con partes relacionadas y por tanto están valoradas al su valor de realización.

**d. Propiedades, planta y equipo**

Se muestra al costo histórico o valor ajustado convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda. El monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

**e. Inversiones en acciones**

Promotora Industrial Comercial PROCOMFI S.A. forma parte del grupo de empresas Franz Viegenger, el cual se dedica principalmente a la producción y comercialización de grifería y porcelana sanitaria.

Promotora Industrial Comercial PROCOMFI S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, registra inversiones en acciones en F.V. AREA ANDINA S.A., Franz Viegenger S.A.(Colombia) e Inversol S.A..

**NOTA N° 3.- CAJA BANCOS**

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Banco del Pacífico	(1)	47	-
		<hr/> 47	<hr/> -

(1) Corresponde principalmente a las disponibilidades que mantiene el fondo en la cuenta corriente del Banco del Pacífico No. 176378-4, la misma que se encuentra conciliada con información cortada al 31 de diciembre.

**NOTA N° 4.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Compañías Relacionadas	(2)	49.686	71.171
Impuestos Retenidos		61.948	69.726
Otras Cuentas por Cobrar		31.740	17.584
		<hr/> 143.374	<hr/> 158.481

(2) Corresponde principalmente a un préstamo refinanciado a la compañía F.V.Area Andina S.A. sobre el que se devengaba hasta el 2008 una tasa de interés del 8%. Para el 2009 corresponde a valores pendientes de cobro por asesoría técnica del ejercicio 2008 pendiente de cancelar.

**NOTA N° 5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Terrenos	(3)	25.087	25.087
		<hr/> 25.087	<hr/> 25.087

MOVIMIENTO:	2009	2008
Saldo inicial al 1 de Enero	25.087	25.087
Adiciones Netas	-	-
Disminuciones Netas	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>25.087</b>	<b>25.087</b>

(3) Corresponde a la compra de (7) lotes de Terreno al Municipio de Rumiñahui en la Urbanización Poncho Verde.

El monto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

#### NOTA N° 6.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

##### 2009

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
F.V. AREA ANDINA S.A.	46,80%	25.982.748	12.158.779
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	87,14%	268.638	234.091
Inversol S.A.	0,08%	11.340	9
		<b>26.262.726</b>	<b>12.392.880</b>

##### 2008

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
F.V. AREA ANDINA S.A.	46,80%	24.413.541	11.424.460
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	87,14%	585.527	510.228
Inversol S.A.	0,08%	9.989	8
		<b>25.009.057</b>	<b>11.934.696</b>

La empresa aplicando la NEC 17 registra el valor de las inversiones en acciones al valor patrimonial.

Los estados financieros auditados de las compañías emisoras, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, presentan las siguientes cifras de importancia:

**2009**

<b>Compañía Emisora</b>	<b>Total Activos</b>	<b>Total Pasivos</b>	<b>Total Patrimonio</b>
F.V. AREA ANDINA S.A.	34.642.827	8.660.079	25.982.748
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	3.100.643	2.832.005	268.638
Inversol S.A. *	11.672	333	11.339

**2008**

<b>Compañía Emisora</b>	<b>Total Activos</b>	<b>Total Pasivos</b>	<b>Total Patrimonio</b>
F.V. AREA ANDINA S.A.	35.399.123	10.985.582	24.413.541
Michelangelo S.A.*	95.722	23.609	72.113
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	3.747.927	3.162.400	585.527
Inversol S.A. *	11.568	1.579	9.989

\* Estados Financieros no auditados. Los Estados Financieros de F.V. AREA ANDINA S.A. fueron auditados por otros auditores externos.

**NOTA N° 7.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Otras cuentas por pagar	1.500	1.499
<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>1.500</b>	<b>1.499</b>

**NOTA N° 8.- PASIVOS ACUMULADOS**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Impuestos por pagar	-	9.376
<b>Pasivos acumulados</b>	<b>-</b>	<b>9.376</b>

MOVIMIENTO:	2009	2008
Saldo inicial al 1 de Enero	9.376	50.954
Incrementos	401	32.256
Disminuciones	-9.777	-73.833
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>0</b>	<b>9.376</b>

#### NOTA N° 9.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2009 y 2008 con compañías y partes relacionadas.

	2009	2008
<b>F.V. AREA ANDINA S.A.</b>		
Dividendos ganados	1.095.017	701.936
Intereses ganados	-	62.824
Asesoría Técnica	-	42.836
Aporte de capital		
Por compensación de créditos	-	1.495.999
Efectivo	-	300.950
	<b>1.095.017</b>	<b>2.604.545</b>
<b>F.V. S.A.</b>		
Dividendos cancelados	550.000	398.026
	<b>550.000</b>	<b>398.026</b>
<b>Artesanía Sanitaria Michelangelo S.A.</b>		
Dividendos ganados	48.378	49.910
	<b>48.378</b>	<b>49.910</b>
<b>Bishopsgate Investment</b>		
Préstamo cancelado	-	435.572
Intereses pagados	-	9.000
Dividendos cancelados	550.000	398.026
	<b>550.000</b>	<b>842.598</b>

**NOTA N° 10.- COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

<b>Documentos y Cuentas por Cobrar a corto plazo</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<u>Compañías Relacionadas</u>		
F.V. AREA ANDINA S.A.	48.837	71.171
Artesanía Sanitaria Michelangelo S.A.	849	-
	<u>49.686</u>	<u>71.171</u>

**NOTA N° 11.- CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2003 comprendía 10.000 acciones de un valor nominal de 0,04 cada una.

La Junta General de Accionistas reunida el 4 de Agosto del 2003, resolvió aumentar el capital social en la suma de \$1.600 y elevar el valor de las acciones a un dólar cada una. Según Escritura Pública celebrada el 13 de abril del 2004, el capital suscrito y pagado de la compañía queda establecido en \$2.000 que comprenden 2.000 acciones de un valor nominal de \$1.00 cada una.

**NOTA N° 12.- RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para

**NOTA N° 13.- IMPUESTO A LA RENTA**

Situación Fiscal:

Los años 2006 al 2009 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**NOTA N° 14.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 26 del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se haya revelado en los mismos.