



Auditoría Externa-Cálculo Actual para Jubilación Patronal
Contabilidad y Asesoramiento Tributario

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo 5 del 2.001

A los Accionistas de:

PROMOTORA COMERCIAL E INDUSTRIAL PROCOMFI S.A.

- 1) Hemos auditado el Balance General adjunto de Promotora Comercial e Industrial **PROCOMFI S.A.**, al **31 de diciembre del 2.000** y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
- 2) Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA). Estas normas requieren que diseñemos, planifiquemos y ejecutemos la auditoría a fin de obtener una certeza razonable de si los estados financieros arriba mencionados no contienen errores importantes. Una auditoría incluye un examen basándose en pruebas de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en estos estados financieros. Incluye además la evaluación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros. Creemos que nuestra auditoría nos proporcionó un fundamento razonable para expresar nuestra opinión.
- 3) En nuestra opinión los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Promotora Comercial e Industrial PROCOMFI S.A.**, al **31 de diciembre del 2.000**, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 4) Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, en los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo, en su afán de corregir los efectos de las distorsiones económicas y de información

Dirección Riofrío 209 y Salinas - 3er piso Oficina 302 Teléfonos 229-017 - 543-159 - 09479281

Fax: 229-017 - audicomex@punto.net.ec.

Quito - Ecuador



Auditoría Externa-Cálculo Actual para Jubilación Patronal
Contabilidad y Asesoramiento Tributario

financieras, el gobierno ecuatoriano adoptó el esquema de la dolarización fijando una tasa de cambio de 25.000 sucres por dólar; este proceso quedó concluido al cierre del ejercicio. Para este efecto el 13 de marzo del 2.000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador que en su Disposición Transitoria Séptima establece que las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar la contabilidad deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2.000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17. "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", por lo que los estados financieros adjuntos se presentan en dólares.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

C.P.A. Econ. José Guerra

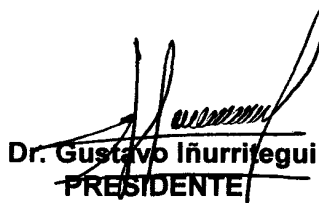
GERENTE GENERAL

REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS No. SC-RNAE 215

/Alp.

PROCOMFI S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	<u>NOTAS</u>	
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
CAJA Y BANCOS		6.417
INVERSIONES TEMPORALES	3	78
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
OTROS		<u>610.795</u>
<u>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</u>		617.290
ACTIVO FIJO	4	25.087
INVERSIONES A LARGO PLAZO	5	<u>5.858.138</u>
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		6.500.515
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
OBLIGACIONES FISCALES		30
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	6	<u>450.767</u>
<u>TOTAL PASIVO CORRIENTE</u>		450.797
<u>PATRIMONIO</u>		
CAPITAL SOCIAL	8	400
RESERVA LEGAL		1.592
RESERVA DEL CAPITAL		3.284.005
APORTE FUTURA CAPITALIZACION		3.717.706
PERDIDAS ACUMULADAS		(1.578.221)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>624.236</u>
<u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u>		6.049.718
<u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>6.500.515</u>

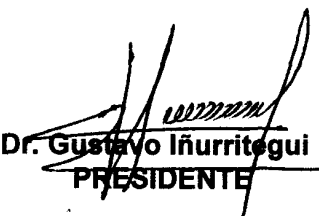

Dr. Gustavo Iñurriegui
PRESIDENTE


Ing. Juan Salcedo L.
CONTADOR

LAS NOTAS EXPLICATIVAS 1 A 11 ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PROCOMFI S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS FINANCIEROS	645.345
OTROS INGRESOS	21.533
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(42.642)
 <u>UTILIDAD NETA DEL AÑO</u>	 624.236


Dr. Gustavo Iñurritegui
PRESIDENTE


Ing. Juan Salcedo L.
CONTADOR

LAS NOTAS EXPLICATIVAS 1 A 7 ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PROCOMFI S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000
(Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	RESERVA DEL CAPITAL	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS Y PERDIDAS ACUMULADAS	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2.000	400	1.592	180.946	0	-1.053.478	3.717.705	2.847.165
AJUSTE AL 31 DE MARZO DEL 2.000 DE LOS ACTIVOS NO MONETARIOS Y DEL PATRIMONIO, PROVENIENTES DEL EJERCICIOS ANTERIORES, POR EL INDICE CORRECTOR DE BRECHA ENTRE INFLACION Y DEVALUACION DEL SUCRE, SEGUN LO REQUERIDO EN LA NEC 17			3.103.059		-504.922		2.598.137
AJUSTES AÑOS ANTERIOS					-19.820		-19.820
TRANSFERENCIA A LA CUENTA RESERVA DEL CAPITAL REQUERIDA POR LA NEC 17			-3.284.005	3.284.005			0
UTILIDAD DEL AÑO					624.236		624.236
TOTAL	400	1.592	0	3.284.005	-953.984	3.717.705	6.049.718

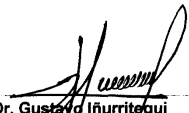

Dr. Gustavo Furrutegui
PRESIDENTE


Ing. Juan Salcedo L.
CONTADOR

LAS NOTAS EXPLICATIVAS 1 A 11 ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROCOMFI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad Neta del año		624,236
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Resultado por exposición a la inflación de activos no monetarios (salvo inventarios y gastos pagados por anticipado) y patrimonio		-482,022
Cambios en Activos y Pasivos:		
Documentos y Cuentas por Cobrar	-69,505	
Documentos y Cuentas por Pagar	404,055	334,550
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		476,764
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Incremento de inversiones a largo plazo	-465,276	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-465,276
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Corrección dividendos	-19,820	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-19,820
Disminución neta de efectivo		-8,332
Diferencia por conversión de los saldos iniciales de efectivo y equivalentes de efectivo		-3,661
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		18,488
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año		6,495


Dr. Gustavo Inurrategui
PRESIDENTE


Ing. Juan Salcedo L.
CONTADOR

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

PROCOMFI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000

NOTA 1.- OPERACIONES

La compañía fue constituida el 18 de Noviembre de 1986 con el objeto de dedicarse al negocio inmobiliario, la compra y venta de bienes inmuebles en general, el desarrollo de productos, la importación y exportación de materiales de construcción.

A pesar de que el año 2.000 fue un año caracterizado por la incertidumbre del país, la Compañía mantuvo su nivel de operaciones y de liquidez en condiciones normales.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada, fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios por parte del sistema financiero nacional, iliquidez de los mercados financieros internacionales y locales.

El 13 de marzo del 2.000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidense a una tasa de S/25.000 por US \$1; este proceso quedó concluido al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada ante la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2.000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% entre abril y diciembre del 2.000. Las autoridades económicas estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación se reducirá gradualmente en las próximos meses al reacomodarse los precios relativos, al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país.

No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la compañía. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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, según se describe más adelante.

Debido al cambio en la unidad monetaria que se describe en la Nota 1, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, expresados en sucres. Por este motivo la Compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

b.- Ajuste y conversión a dólares estadounidenses:

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2.000, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- ♦ Ajuste por inflación de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2.000.
- ♦ Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1.991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2.000.
- ♦ Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores del mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.
- ♦ Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y del patrimonio y de resultados del período terminado a dicha fecha a una tasa de cambio de S/.25.000 por US \$ 1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputadas a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre del 1.999, y a la cuenta Resultados por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2.000.

Para fines de conversión a dólares, los cargos en sucres a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2.000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos o dados de baja durante el período, y la amortización o depreciación del período de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1.999 se basan en el valor histórico o reexpresado que dichos activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2.000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2.000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó

equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del referido período, expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/.25.000 por US \$ 1.

c.- Inversiones a largo plazo:

Corresponden a inversiones en acciones en ECUACOBRE FV. S.A. GRIFERSA S.A. FRANZ VIEGENER S.A. MICHELANGELO S.A. FRANZ VIEGENER BOGOTA Y SAN PIETRO S.A.

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17.

d.- Activos Fijos:

Corresponde al valor de costo más los impuestos de compra de siete lotes de terreno comprados en la Lotización "Poncho Verde". Este valor esta ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17.

e.- Provisión para el Impuesto a la Renta:

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto (25 %) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

f.- Participación de los trabajadores en las utilidades:

El 15% de la utilidad anual que la Compañía obtiene debe reconocer a favor de sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. Este valor debe ser registrado con cargo a los resultados del ejercicio que se devenga.

Al ser la operación de la Compañía inversiones en otras empresas, no ha tenido la necesidad de tener trabajadores, razón por la cual no aparece este rubro en el Estado de Resultados.

g.- Reserva de Capital:

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devolución de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a las cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la cuenta Reserva de capital.

Hasta la fecha la emisión de estos estados financieros los Organismos de Control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

NOTA 3.- INVERSIONES TEMPORALES

INVERSIONES EN DOLARES ESTADOUNIDENSES	US \$
INVIDEPRO BANCO DEL PROGRESO	78

NOTA 4.- ACTIVO FIJO

	US \$
TERRENOS	25.087

Corresponde a la compra de ocho (7) lotes de terreno al Municipio de Rumiñahui en la Urbanización PONCHO VERDE.

NOTA 5.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2.000 comprende:

	US \$
ECUACOBRE FV. S.A.	1.467.489
GRIFERSA S.A.	145.716
MICHEL ANGELO S.A.	10.429
FRANZ VIEGENER COLOMBIA	17.140
SAN PIETRO S.A.	4.208.264
FV. AMERICAN CORPORATION	100
	<u>5.858.138</u>

NOTA 6.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	US \$
BISHOPSGATE (1)	435.571
OTRAS	<u>15.196</u>
	450.767

(1) corresponde principalmente a préstamos para inversiones en otras empresas.

NOTA 7.- SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2.000 comprende:

	US \$
FRANZ VIEGENER S.A. Préstamo	151.896
SAN PIETRO Préstamo	216.976
ECUACOBRE FV S.A. Dividendo de los años 1.999 y 2.000 pendiente de cobro	236.347

NOTA 8.- PATRIMONIO

CAPITAL

El Capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2.000 es de \$ 400 representado por 10.000 acciones de un valor nominal de 0.04 cada una. A la fecha de emisión de estos estados financieros el cambio de denominación del capital y del valor nominal de las acciones de sucres a dólares estadounidenses se halla en trámite.

RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente la Compañía debe apropiar 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 para absorber pérdidas.

NOTA 9.- IMPUESTOS A LA RENTA.

SITUACIÓN FISCAL

Los años 1.997 al 2.000 aún están sujetos a una posible fiscalización

NOTA 10.- AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA NEC 17.

Se originó como contrapartida de los ajustes efectuados en los siguientes rubros:

AJUSTES IMPUTADOS A LA CUENTA REEXPRESION MONETARIO (RESERVA DE CAPITAL)

	(DEBITO) (CREDITO) US \$
INVERSIONES	1.649.475
TERRENOS.	11.624
PATRIMONIO	
CAPITAL Y RESERVAS	1.460.776
PERDIDAS ACUMULADAS	<u>162.130</u>
	3.284.005

AJUSTES IMPUTADOS A LA CUENTA RESULTADOS POR EXPOSICION A LA INFLACION

	(DEBITO) (CREDITO) US \$
INVERSIONES	1.693.288
TERRENOS.	2.622
PATRIMONIO	
CAPITAL Y RESERVAS	(1.286.838)
PERDIDAS ACUMULADAS	<u>183.516</u>
	592.588

NOTA 11.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2.000 y la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de marzo del 2.000) 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.

/Alp.