



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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo 7 del 2002

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 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados 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 2001 y 2000 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, la administración menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las



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

condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

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

PROCOMFI S.A

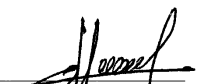
BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2001	2000	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2001	2000
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		<u>7,923</u>	<u>6,417</u>	Obligaciones fiscales		<u>1,339</u>	<u>30</u>
Inversiones temporales	3	<u>78</u>	<u>78</u>	Otras cuentas por pagar	6	<u>461,328</u>	<u>450,767</u>
Documentos y cuentas por cobrar		<u>524,706</u>	<u>610,795</u>	Total del pasivo corriente		462,667	450,797
Total del activo corriente		532,707	617,290				
ACTIVO FIJO	4	25,087	25,087	PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	8	<u>6,301,565</u>	<u>6,049,718</u>
INVERSIONES EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS	5	<u>6,206,438</u>	<u>5,858,138</u>				
		<u>6,764,232</u>	<u>6,500,515</u>			<u>6,764,232</u>	<u>6,500,515</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

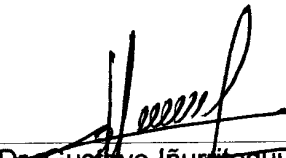

Dr. Gustavo Infante
PRESIDENTE


Ing. Juan Salcedo
CONTADOR

PROCOMFI S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos Financieros		271,443	645,345
Otros Ingresos		60,050	21,533
Gastos de Administración		<u>(76,677)</u>	<u>(42,642)</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta		254,816	624,236
Impuesto a la Renta		<u>(2,969)</u>	-
Utilidad Neta del Año		<u><u>251,847</u></u>	<u><u>624,236</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 al 8 son parte integrante de los estados financieros.


 Dr. Gustavo Iñurritegui
PRESIDENTE


 Ing. Juan Salcedo L.
CONTADOR

PROCOMFI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencias a Notas	Capital Social	Reserva Legal	Revalorización del patrimonio	Reserva de Capital	Pérdidas acumuladas	Aporte futura capitalización	Total
Saldo al 1 de enero del 2000		400	1,592	180,946	-	(1,053,478)	3,717,705	2,847,165
Ajuste al 31 de marzo del 2000 de los activos no monetarios y del patrimonio, provenientes de ejercicios anteriores, por el índice corrector de brecha entre inflación y devaluación del sucre, según lo requerido en la NEC 17				3,103,059		(504,922)		2,598,137
Ajuste años anteriores						(19,820)		(19,820)
Transferencia a la cuenta Reserva de Capital requerida por la NEC 17				(3,284,005)	3,284,005			-
Utilidad neta de año						624,236		624,236
Saldos al 31 de diciembre del 2000		400	1,592	-	3,284,005	(953,984)	3,717,705	6,049,718
Utilidad neta del año		-	-	-	-	251,847	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2001		400	1,592	-	3,284,005	(702,137)	3,717,705	6,301,565

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros

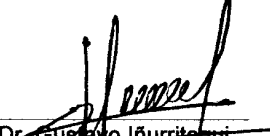

 Dr. Gustavo Llanos
 PRESIDENTE


 Ing. Juan Salcedo L.
 CONTADOR

PROCOMFI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2001	2000
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad Neta del año		251,847	624,236
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Resultados 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		86,089	(69,505)
Documentos y Cuentas por Pagar		11,870	404,055
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		349,806	476,764
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento de inversiones a largo plazo		(348,300)	(465,276)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		(348,300)	(465,276)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Corrección dividendos		-	(19,820)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		-	(19,820)
Disminución neta del efectivo		1,506	(8,332)
Diferencias por conversión de los saldos iniciales de efectivo y equivalentes en efectivo		-	(3,661)
Efectivo y equivalentes en efectivo al inicio del año (1)		6,495	18,488
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año (1)		8,001	6,495

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros


Dr. Gustavo Inurritegui
PRESIDENTE


Ing. Juan Salcedo L.
CONTADOR

PROCOMFI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

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.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cuál estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NE) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron 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 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

NOTA 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, según se describe más adelante.

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 en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad

inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses-

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, 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 2000.
- ♦ 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 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- ♦ 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 1999, 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 2000.

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 2000 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 1999 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 2000, 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 2000. 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 COLOMBIA S.A 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 siete (7) lotes de terreno al Municipio de Rumiñahui en la Urbanización PONCHO VERDE.

NOTA 5.- INVERSIONES EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2001 comprende:

	US \$
ECUACOBRE FV. S.A.	1.467.489
GRIFERSA S.A.	145.716
MICHEL ANGELO S.A.	10.429
FRANZ VIEGENER COLOMBIA	365.540
SAN PIETRO S.A.	<u>4.208.264</u>
	6.206.438

NOTA 6.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	US \$
BISHOPSGATE (1)	445.572
OTRAS	<u>15.756</u>
	461.328

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

NOTA 7.- SALDOS CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000 comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
FRANZ VIEGENER S.A. Préstamo	-	151.896
SAN PIETRO Préstamo	37.241	216.976
ECUACOBRE FV S.A. Dividendos de los años 1999 al 2001 y Asistencia gerencial pendiente de cobro	482.558	236.347
Otros	<u>1.937</u> 521.736	<u>1.937</u> 607.156

NOTA 8.- PATRIMONIO

CAPITAL

El Capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2001 es de \$ 400 representado por 10.000 acciones de un valor nominal de 0.04 cada una.

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 1998 al 2001 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) crédito 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) crédito 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 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (7 de marzo del 2002) 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.