



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

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo 24 de 2003

A los accionistas de:

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

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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. Según lo menciona en las Notas 2 b) y 5 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del año 2002, la compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias. Estas inversiones están registradas al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17. De acuerdo con



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

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 2002, y los resultados de las operaciones y los cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha.

4. En nuestra opinión, excepto por la omisión de presentar estados financieros consolidados con las subsidiarias según se menciona en el párrafo 3 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 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con principios generalmente aceptados en el Ecuador.
5. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, tal como se explica en la Nota 8 a los estados financieros la administración detalla las operaciones con compañías relacionadas.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

C.P. A. Ecón. José M. Guerra

GERENTE GENERAL

SC-RNAE No. 215

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Nº

**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresado en dólares norteamericanos \$)

<b>ACTIVO</b>	<b>Referencias a Notas</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Referencias a Notas</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>				<i>PASIVO Y PATRIMONIO</i>			
				<i>PASIVO CORRIENTE</i>			
Caja y Bancos		3.734	7.923	Documentos y cuentas por pagar			
Inversiones temporales	3	78	78	Compañías relacionadas	9	-	560
Documentos y cuentas por cobrar				Otras Cuentas por Pagar	6	<u>456.328</u>	<u>460.768</u>
Compañías Relacionadas	9	661.471	519.799			456.328	461.328
Impuestos Retenidos		2.487	2.970				
Otras Cuentas por Cobrar		<u>4.675</u>	<u>1.937</u>	Pasivos acumulados			
		<u>668.634</u>	<u>524.706</u>	Impuestos por pagar	7	<u>25</u>	<u>1.339</u>
						25	1.339
<i>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</i>		672.446	532.707	<i>TOTAL PASIVO CORRIENTE</i>		456.353	462.667
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4	25.087	25.087	<b>PATRIMONIO (Véase estado adjunto)</b>		<u>6.447.618</u>	<u>6.301.565</u>
INVERSIONES EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS	5 y 9	<u>6.206.438</u>	<u>6.206.438</u>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.903.970</b>	<b>6.764.232</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>6.903.970</b>	<b>6.764.232</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Dr. Gustavo Inurrategui  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

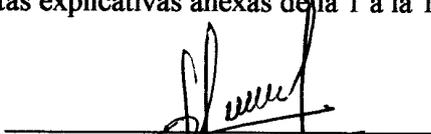
  
 Gladys Nasimba  
**CONTADORA GENERAL**

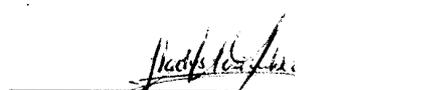
**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	<b>Referencias a Notas</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Ingresos Financieros		170,923	271,443
Otros Ingresos		<u>60,030</u>	<u>60,050</u>
Total Ingresos		230,953	331,493
 Gastos Operacionales			
De Administración		-84,900	-76,677
 Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e Impuestos a la Renta		146,053	254,816
 25% Impuesto a la Renta	2 d)	<u>-</u>	<u>-2,969</u>
 <b>Utilidad neta del año</b>		<b>146,053</b>	<b>251,847</b>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 13 son parte integrante de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Dr. Gustavo Iruitegui  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
 \_\_\_\_\_  
 Gladys Nasimba  
**CONTADORA GENERAL**

**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses USD)

CUENTAS	Referencia a Notas	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Aportes Futura Capitalización	Utilidad o déficit acumulado	Total
Saldos al 1 de enero de 2001		400	3.284.005	1.592	3.717.705	-953.984	6.049.718
Utilidad neta del año						251.847	251.847
<b>Saldos al 1 de Enero de 2002</b>		<b>400</b>	<b>3.284.005</b>	<b>1.592</b>	<b>3.717.705</b>	<b>-702.137</b>	<b>6.301.565</b>
Utilidad Neta del año						146.053	146.053
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2002</b>		<b>400</b>	<b>3.284.005</b>	<b>1.592</b>	<b>3.717.705</b>	<b>-556.084</b>	<b>6.447.618</b>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 13 son parte integrante de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Dr. Gustavo Ifurritégui  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
 \_\_\_\_\_  
 Gladys Nasimba  
**CONTADORA GENERAL**

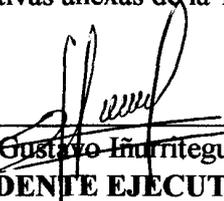
**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencia a Notas	2002	2001
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida ) neta del año		146,053	251,847
Cambios en Activos y Pasivos:			
Documentos y Cuentas por Cobrar		-143,928	86,089
Documentos y Cuentas por Pagar		-5,000	11,870
Pasivos Acumulados		-1,314	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>-4,189</u>	<u>349,806</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución (Incremento) Inversiones a largo plazo		-	-348,300
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>-348,300</u>
Dismicución neta de efectivo		-4,189	1,506
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,001	6,495
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año (1)		3,812	8,001

(1) Incluye Caja y Bancos e Inversiones Temporales

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 13 son parte integrante de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Dr. Gustavo Iruategui  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
 \_\_\_\_\_  
 Gladys Nasimba  
**CONTADORA GENERAL**

**PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

**NOTA 1.- OPERACIONES**

**Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A.**, 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.

**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.

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. Inversiones a largo plazo**

Corresponde a inversiones en acciones en Ecuacobre FV S.A., Grifersa S.A. Franz Viegener S.A., Michelangelo S.A., Franz Viegener S.A.(Colombia) y San Pietro S.A.

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17.

**c. 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.

**d. Provisión para el impuesto a la renta.**

La provisión para el 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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2002 y 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidos por el contribuyente.

La compañía calculó la provisión para impuesto del año 2001 a la tasa del 25%. Para el año 2002 todos sus ingresos son exentos.

**e. 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.

**f. Reserva de capital**

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas capital y reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 debe imputarse a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria en el rubro Reserva de Capital.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta Reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

**NOTA N° 3.- INVERSIONES TEMPORALES**

		<b>2002</b>	<b>2001</b>
Invidepro	(1)	<u>78</u>	<u>78</u>
		<b>78</b>	<b>78</b>

(1).- Corresponde a una inversión en Invidepro ya vencida.

**NOTA N° 4.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

		2002	2001
Terrenos	(1)	<u>25,087</u>	<u>25,087</u>
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>		<b>25,087</b>	<b>25,087</b>
 MOVIMIENTO:			
		2002	2001
Saldo inicial al 1 de Enero		25,087	25,087
Adiciones Netas		-	-
Disminuciones Netas		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2002</b>		<b>25,087</b>	<b>25,087</b>

(1) 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° 5.- INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

**2002**

<b>Compañía Emisora</b>	<b>% Participación</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor Patrimonial</b>
Ecuacobre FV S.A.	23.98%	1,476,489	2,382,944
Grifersa S.A	70.00%	145,716	265,266
Michelangelo S.A. *	70.00%	10,430	43,603
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	87.14%	365,540	-
San Pietro S.A.	100.00%	<u>4,208,264</u>	<u>3,833,827</u>
		<b>6,206,438</b>	<b>6,525,640</b>

2001

<b>Compañía Emisora</b>	<b>% Participación</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor Patrimonial</b>
Ecuacobre FV S.A.	23.98%	1,476,489	2,094,937
Grifersa S.A.	70.00%	145,716	105,077
Michelangelo S.A.	70.00%	10,430	43,772
Franz Viegener (Colombia) S.A.	87.14%	365,540	9,480
San Pietro S.A.	100.00%	4,208,264	3,830,656
		<b>6,206,438</b>	<b>6,083,922</b>

Los estados financieros auditados de las compañías emisoras, al 31 de diciembre de 2002 y por el año terminado en esa fecha, presentan las siguientes cifras de importancia:

	<b>Total Activos</b>	<b>Total Pasivos</b>	<b>Total Patrimonio</b>
Ecuacobre FV S.A.	28,492,269	18,555,053	9,937,216
Grifersa S.A.	1,964,342	1,585,390	378,952
Michelangelo S.A.*	83,267	20,978	62,290
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	1,884,712	2,028,304	-143,592
San Pietro S.A.	4,009,370	175,542	3,833,827

\* Estados Financieros no auditados

#### NOTA N° 6.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

		<b>2002</b>	<b>2001</b>
Bishopsgate	(1)	440,572	445,572
Diego Rivera Berru	(2)	15,196	15,196
Otras cuentas por pagar		560	560
		<b>456,328</b>	<b>461,328</b>

(1).- Corresponde a un préstamo, al 15% de interés anual, no tiene fecha de vencimiento.

(2).- Corresponde a un anticipo por la promesa de compra - venta de un terreno.

### NOTA N° 7.- PASIVOS ACUMULADOS

	2002	2001
Impuestos por pagar	<u>25</u>	<u>1.339</u>
	25	1.339
<b>MOVIMIENTO:</b>	<b>2002</b>	
Saldo inicial al 1 de Enero	1.339	
Incrementos	8.539	
Disminuciones	<u>-7.225</u>	
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2002</b>	<b>25</b>	

### NOTA N° 8.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2002 y 2001 con compañías y partes relacionadas.

	2002	2001
<b>Ecuacobre FV S.A.</b>		
Dividendos retenidos y asistencia gerencial pendiente de cobro	469.144	482.558
Préstamo	<u>151.225</u>	<u>-</u>
	<b>620.369</b>	<b>482.558</b>
<b>San Pietro S.A.</b>		
Préstamo	<u>41.103</u>	<u>37.241</u>
	<b>41.103</b>	<b>37.241</b>

### NOTA N° 9.- COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS CON COMPAÑIA Y PARTES RELACIONADAS

Documentos y Cuentas por Cobrar a corto plazo	2002	2001
<u>Compañías Relacionadas</u>		
San Pietro S.A.	41.103	37.241
Ecuacobre FV S.A.	<u>620.369</u>	<u>482.558</u>
	<b>661.471</b>	<b>519.799</b>

**Documentos y Cuentas por Pagar a corto plazo**

Compañías Relacionadas:

Grifersa S.A.	-	560
	-	560

**NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2002 comprende 10.000 acciones de un valor nominal de 0,04 cada una.

**NOTA 11.- 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 o utilizado para absorber pérdidas.

**NOTA 12.- IMPUESTO A LA RENTA**

Situación Fiscal:

Los años 1999 al 2002 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de marzo del 2003) 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.