



**Auditoría Externa - Contabilidad,
Asesoramiento Tributario y Empresarial**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo 24 del 2004

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 2003 y 2002 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 2003, la compañía posee inversiones



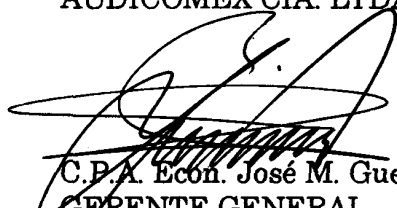
**Auditoría Externa - Contabilidad,
Asesoramiento Tributario y Empresarial**

en acciones en compañías subsidiarias. 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 2003, 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 2003 y 2002, 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 y 9 a los estados financieros, la administración detalla las operaciones con compañías relacionadas.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

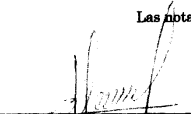

C.P.A. Econ. José M. Guerra
GERENTE GENERAL
SC-RNAE No. 215
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

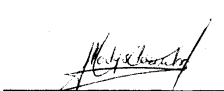
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares norteamericanos \$)

ACTIVO	Referencias a Notas	2003	2002	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencias a Notas	2003	2002
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos		1,664	3,734	Documentos y cuentas por pagar			
Inversiones temporales	3	-	78	Dividendos por pagar		146,053	-
Documentos y cuentas por cobrar				Otras Cuentas por Pagar	6	<u>15,756</u>	<u>456,328</u>
Compañías Relacionadas	9	1,129,416	661,471			<u>161,809</u>	<u>456,328</u>
Impuestos Retenidos		3,408	2,487	Pasivos acumulados			
Otras Cuentas por Cobrar		<u>6,663</u>	<u>4,675</u>	Impuestos por pagar	7	<u>1,241</u>	<u>25</u>
		<u>1,139,488</u>	<u>668,634</u>			<u>1,241</u>	<u>25</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,141,152	672,446	TOTAL PASIVO CORRIENTE		163,050	456,353
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2 c) y 4	25,087	25,087	DEUDAS A LARGO PLAZO			
INVERSIONES EN CIAS. RELACIONADAS	2 b) y 5	<u>7,132,873</u>	<u>6,206,438</u>	Accionistas	9	440,572	-
				PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		<u>7,695,491</u>	<u>6,447,618</u>
TOTAL ACTIVO		8,299,112	6,903,970	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8,299,112	6,903,970

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


Dr. Gustavo Iñurriegui
PRESIDENTE EJECUTIVO


Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

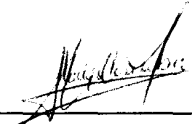
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2003	2002
Ingresos Financieros		488,164	170,923
Ingresos por Inversiones (VPP)		926,436	
Otros Ingresos		<u>60,000</u>	<u>60,030</u>
Total Ingresos		1,474,599	230,953
 Gastos Operacionales			
De Administración		<u>-79,613</u>	<u>-84,900</u>
 Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e Impuestos		1,394,986	146,053
 25% Impuesto a la Renta	2 d)	<u>-1,061</u>	<u>-</u>
 Utilidad neta del año		1,393,925	146,053

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



Dr. Gustavo Inurrategui
PRESIDENTE EJECUTIVO



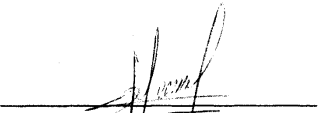
Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

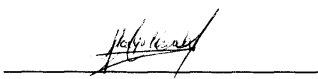
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(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 2002		400	3,284,005	1,592	3,717,705	-702,137	6,301,565
Utilidad Neta del año						146,053	146,053
Saldos al 31 de Diciembre de 2002		400	3,284,005	1,592	3,717,705	-556,084	6,447,618
Resolución de la Junta General de Accionistas del 31/03/2003:							
- Distribución de dividendos						-146,053	-146,053
- Compensación pérdidas acumuladas			-702,138			702,138	
Utilidad Neta del año						1,393,925	1,393,925
Saldos al 31 de Diciembre de 2003		400	2,581,867	1,592	3,717,705	1,393,926	7,695,491

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


Dr. Gustavo Infurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO


Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002

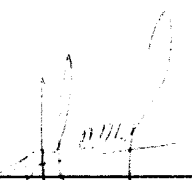
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

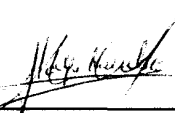
	Referencia a Notas	2003	2002
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta del año		1,393,925	146,053
Dividendos acreditados a los accionistas (2)		-146,053	
Cambios en Activos y Pasivos:			
Documentos y Cuentas por Cobrar		-470,854	-143,928
Documentos y Cuentas por Pagar	6	-294,519	-5,000
Pasivos Acumulados	7	1,216	-1,314
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>483,716</u>	<u>-4,189</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución (Incremento) Inversiones a largo plazo	2 b) y 5	-926,436	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-926,436</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento (Disminución) Deuda a largo plazo	9	440,572	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>440,572</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo		-2,148	-4,189
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,812	8,001
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año (1)		1,664	3,812

(1) Incluye Caja y Bancos e Inversiones Temporales

(2) Dividendos acreditados según autorización de la Junta General del 31 de Marzo del 20

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


Dr. Gustavo Iñurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO


Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

NOTA 1.- OPERACIONES

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se registró 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., Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa, Franz Viegner S.A., Michelangelo S.A., Franz Viegner S.A.(Colombia) y San Pietro S.A.

Se muestran al valor patrimonial proporcional de cada empresa.

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 2003 y 2002 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidos por el contribuyente.

La compañía calculó la provisión para impuesto del año 2003 a la tasa del 25%.

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.

La empresa absorbió las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores con la Reserva de Capital por un valor de \$702.138, como se menciona en el estado de cambios en el patrimonio.

NOTA N° 3.- INVERSIONES TEMPORALES

		2003	2002
Invidepro	(1)	<u>-</u>	<u>78</u>
Inversiones temporales		-	78

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

NOTA N° 4.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

		2003	2002
Terrenos	(1)	<u>25,087</u>	<u>25,087</u>
Propiedad, Planta y Equipo		25,087	25,087
 MOVIMIENTO:		 2003	 2002
Saldo inicial al 1 de Enero		25,087	25,087
Adiciones Netas		-	-
Disminuciones Netas		<u>-</u>	<u>-</u>
 Saldo al 31 de Diciembre de 2003		 25,087	 25,087

(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 2003 y 2002, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

2003

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
Ecuacobre FV S.A.	23.98%	2,532,732	2,532,732
Grifería y Sanitarios S.A Grifersa	70.00%	431,333	431,333
Michelangelo S.A.*	70.00%	64,717	64,717
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	87.14%	79,206	79,206
San Pietro S.A.	100.00%	<u>4,024,886</u>	<u>4,024,886</u>
		7,132,873	7,132,873

La empresa aplicando la NEC 17 registra el valor de las inversiones en acciones al valor patrimonial, a cambio del valor en libros que lo venía haciendo.

2002

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

Los estados financieros auditados de las compañías emisoras, al 31 de diciembre de 2003 y por el año terminado en esa fecha, presentan las siguientes cifras de importancia:

	Total Activos	Total Pasivos	Total Patrimonio
Ecuacobre FV S.A.	29,527,281	18,965,429	10,561,852
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa	1,909,231	1,293,040	616,191
Franz Viegner S.A.	9,927,773	13,140,982	-3,213,209
Michelangelo S.A.*	123,341	30,889	92,453
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	7,446,127	7,193,602	252,525
San Pietro S.A.	<u>4,242,732</u>	<u>217,846</u>	<u>4,024,886</u>

* Estados Financieros no auditados

NOTA N° 6.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2003	2002
Bishopsgate	-	440,572
Diego Rivera Berru (1)	15,196	15,196
Dividendos por pagar	146,053	
Otras cuentas por pagar	<u>560</u>	<u>560</u>
Otras cuentas por pagar	161,809	456,328

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

NOTA N° 7.- PASIVOS ACUMULADOS

	2003	2002
Impuestos por pagar	<u>1,241</u>	<u>25</u>
Pasivos acumulados	1,241	25
 MOVIMIENTO:	 2003	 2002
Saldo inicial al 1 de Enero	25	1,339
Incrementos	7,045	8,539
Disminuciones	<u>-8,261</u>	<u>-7,225</u>
 Saldo al 31 de Diciembre de 2003	 1,241	 25

NOTA N° 8.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2003 y 2002 con compañías y partes relacionadas.

	2003	2002
Ecuacobre FV S.A.		
Dividendos retenidos y asistencia gerencial pendiente de cobro	708,982	469,144
Préstamo	<u>193,748</u>	<u>151,225</u>
	902,730	620,369
 San Pietro S.A.		
Préstamo	<u>45,155</u>	<u>41,103</u>
	45,155	41,103
 Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa		
Dividendos retenidos	<u>181,531</u>	<u>-</u>
	181,531	-

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

	2003	2002
--	------	------

Compañías Relacionadas

San Pietro S.A.	45,155	41,103
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa	181,531	-
Ecuacobre FV S.A.	902,730	620,369
	<u>1,129,416</u>	<u>661,471</u>

	2003	2002
--	------	------

Accionistas

Bishopsgate	440,572	-
-------------	---------	---

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2003 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 2000 al 2003 aún están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 24 del 2004) 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.