

45.702

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

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:

\$	Dólar estadounidense
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NEC 17	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 "Conversión de Estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización".
VPP	Valor Patrimonial Proporcional

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 25 de Marzo de 2005

A los accionistas de:

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI

1. Hemos auditado los estados financieros adjunto de PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI al 31 de diciembre del 2004 y 2003 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.

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NREA). Estas normas requieren que diseñemos, planifiquemos y ejecutemos procedimientos de auditoría que nos permitan estar razonablemente seguros 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.

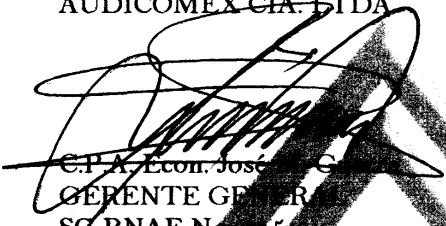
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI, al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con principios generalmente aceptados en el Ecuador.

Riofrío 209 y Salinas
Tercer piso Ofc.302
Telefax: 2229 017 / 2543 159
Cel.: 09 9479 281
audicomex@andinanet.net
Quito - Ecuador



4. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, tal como se explica en la Nota 7 y 8 a los estados financieros, la administración detalla las operaciones con compañías relacionadas.

AUDICOMEX CIA. LTDA


C.P.A. Econ. José G.
GERENTE GENERAL
SC-RNAE N° 15
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS

AUDICOMEX

Cia.Ltda.

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresado en dólares norteamericanos \$)

ACTIVO	Referencias a Notas	2004	2003	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencias a Notas	2004	2003
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>				<i>PASIVO CORRIENTE</i>			
Caja y Bancos		2,293	1,664	Documentos y cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Dividendos por pagar		146,053	146,053
Compañías Relacionadas	8	1,487,784	1,129,416	Otras Cuentas por Pagar	5	15,967	15,756
Impuestos Retenidos		4,227	3,408			162,019	161,809
Otras Cuentas por Cobrar		8,661	6,663	Pasivos acumulados			
		<u>1,500,672</u>	<u>1,139,488</u>	Impuestos por pagar	6	246	1,241
						<u>246</u>	<u>1,241</u>
<i>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</i>		1,502,965	1,141,152	<i>TOTAL PASIVO CORRIENTE</i>		162,266	163,050
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2 c) y 3	25,087	25,087	DEUDAS A LARGO PLAZO			
INVERSIONES EN CÍAS. RELACIONADAS	2 b) y 4	7,800,272	7,132,873	Accionistas	8	440,572	440,572
				PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		8,725,487	7,695,491
TOTAL ACTIVO		9,328,324	8,299,112	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9,328,324	8,299,112

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 12 son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Gustavo Inurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO

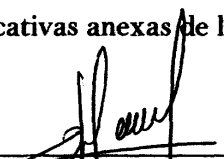

Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

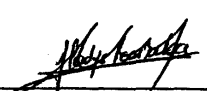
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2004	2003
Ingresos Financieros		386,550	488,164
Ingresos por Inversiones (VPP)		667,399	926,436
Otros Ingresos		60,000	60,000
Total Ingresos		<u>1,113,949</u>	<u>1,474,599</u>
Gastos Operacionales			
De Administración		<u>-85,486</u>	<u>-79,613</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e Impuestos a la Renta		1,028,463	1,394,986
25% Impuesto a la Renta	2 e)	<u>-66</u>	<u>-1,061</u>
Utilidad neta del año		1,028,396	1,393,925

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 12 son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Gustavo Inurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO


Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

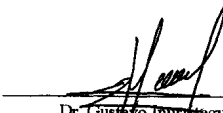
(Expresado en dólares estadounidenses USD)

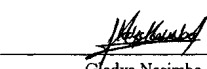
CUENTAS	Capital Social (1)	Reserva de Capital	Reserva Legal	Aportes para futuras capitalizaciones (2)	Utilidad o déficit acumulado	Total
Saldos al 1 de Enero del 2003	400	3,284,005	1,592	3,717,705	-558,084	6,447,618
Resolución de la Junta General de Accionistas del 31/03/2003:						
- Distribución de 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	1,393,925	7,695,491
Resolución de la Junta General de Accionistas del 4/08/2003:	1,600					1,600
Utilidad Neta del año					1,028,396	1,028,396
Saldos al 31 de Diciembre de 2004	2,000	2,581,867	1,592	3,717,705	2,422,321	8,725,487

(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.

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 12 son parte integrante de los estados financieros


Dr. Gustavo Inurategui
PRESIDENTE EJECUTIVO


Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

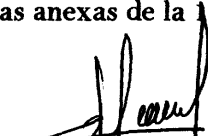
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencia a Notas	2004	2003
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta del año		1,028,396	1,393,925
Dividendos acreditados a los accionistas (2)		-	-146,053
Cambios en Activos y Pasivos:			
Documentos y Cuentas por Cobrar		-361,185	-470,854
Documentos y Cuentas por Pagar		211	-294,519
Pasivos Acumulados	6	-995	1,216
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		666,428	483,716
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución (Aumento) Capital Social		1,600	
Disminución (Incremento) Inversiones a largo plazo	2 b) y 4	-667,399	-926,436
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-665,799	-926,436
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento (Disminución) Deuda a largo plazo	8	-	440,572
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		-	440,572
Disminución neta de efectivo		629	-2,149
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,664	3,812
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año (1)		2,293	1,664

(1) Incluye Caja y Bancos e Inversiones Temporales

(2) Dividendos acreditados según autorización de la Junta General del 31 de Marzo del 2003.

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 12 son parte integrante de los estados financieros


 Dr. Gustavo Inurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO


 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

NOTA 1.- OPERACIONES

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI, 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; 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 7 y 8 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 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) e Industria Exportadora 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. 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.

La compañía al operar como tenedora de acciones, no ha tenido la necesidad de tener trabajadores, razón por la cual no aparece este rubro en el Estado de Resultados.

e. 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. La compañía calculó la provisión para impuesto del año 2004 a la tasa del 25%.

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.

Según resolución de la Junta General de Accionistas el 31 de marzo del 2003 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.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

		2004	2003
Terrenos	(1)	<u>25,087</u>	<u>25,087</u>
Propiedad, Planta y Equipo		25,087	25,087
MOVIMIENTO:		2004	2003
Saldo inicial al 1 de Enero		25,087	25,087
Adiciones Netas		-	-
Disminuciones Netas		<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 2004		25,087	25,087

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

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

NOTA N° 4.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

2004

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
Ecuacobre FV S.A.	23.98%	2,553,738	2,553,738
Grifería y Sanitarios S.A Grifersa	70.00%	377,312	377,312
Michelangelo S.A.*	70.00%	32,538	32,538
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	87.14%	635,885	635,885
San Pietro S.A.	100.00%	4,200,800	4,200,800
		7,800,272	7,800,272

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%	4,024,886	4,024,886
		7,132,873	7,132,873

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 2004 y 2003, presentan las siguientes cifras de importancia:

2004

	Total Activos	Total Pasivos	Total Patrimonio
Ecuacobre FV S.A.	29,432,254	18,782,803	10,649,450
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa	2,126,773	1,587,757	539,017
Franz Viegner S.A.	11,196,761	14,641,027	-3,444,267
Michelangelo S.A.*	61,634	15,152	46,482
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	3,679,652	2,949,924	729,728
San Pietro S.A.	4,387,368	186,568	4,200,800

2003

	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.	4,242,732	217,846	4,024,886

* Estados Financieros no auditados

NOTA N° 5.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2004	2003
Bishopsgate	-	-
Diego Rivera Berru (1)	15,196	15,196
Dividendos por pagar	146,053	146,053
Otras cuentas por pagar	771	560
Otras cuentas por pagar	162,019	161,809

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

NOTA N° 6.- PASIVOS ACUMULADOS

	2004	2003
Impuestos por pagar	246	1,241
Pasivos acumulados	246	1,241
 MOVIMIENTO:	 2004	 2003
Saldo inicial al 1 de Enero	1,241	25
Incrementos	1,061	7,045
Disminuciones	-66	-8,261
Saldo al 31 de Diciembre	246	1,241

**NOTA N° 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS
Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2004 y 2003 con compañías y partes relacionadas.

	2004	2003
Ecuacobre FV S.A.		
Dividendos retenidos y asistencia gerencial pendiente de cobro	317,515	708,982
Préstamo	41,572	193,748
Intereses ganados	<u>22,721</u>	<u>-</u>
	381,809	902,730
San Pietro S.A.		
Préstamo recibido	-	45,155
Préstamo pagado	45,155	-
Intereses ganados	<u>1,594</u>	<u>-</u>
	46,749	45,155
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa		
Dividendos retenidos	<u>105,000</u>	<u>181,531</u>
	105,000	181,531

**NOTA N° 8.- COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS CON
COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Documentos y Cuentas por Cobrar a corto plazo	2004	2003
<u>Compañías Relacionadas</u>		
San Pietro S.A.	-	45,155
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa	286,531	181,531
Ecuacobre FV S.A.	<u>1,201,253</u>	<u>902,730</u>
	1,487,784	1,129,416
Documentos y Cuentas por Pagar a largo plazo	2004	2003
<u>Accionistas</u>		
Bishopsgate	440,572	440,572

NOTA 9.- 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 10.- 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 utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

Situación Fiscal:

Los años 2001 al 2004 aún están sujetos a una posible fiscalización.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 25 del 2005) 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.