

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 27 de Marzo de 2006

A los accionistas de:

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI al 31 de diciembre del 2005 y 2004 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 se menciona en las Notas 2 b) y 4 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del año 2005 y 2004, la compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias. Estas inversiones están registradas al valor patrimonial proporcional.

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



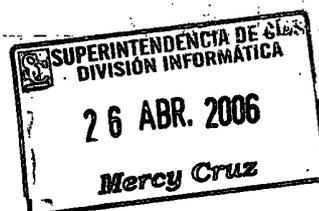
De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), son necesarios estados financieros consolidados con las compañías relacionadas, para presentar razonablemente la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2005, 2004, y los resultados de las operaciones y los cambios en la situación financiera por los años terminados en esas fechas.

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 2005 y 2004, 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 7 y 8 a los estados financieros, la administración detalla las operaciones con compañías relacionadas.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José M. Guerra", is written over a faint, large watermark of the AUDICOMEX logo.

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

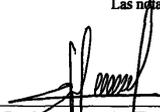


PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares norteamericanos \$)

ACTIVO	Referencias	2005	2004	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencias	2005	2004
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>	a Notas			<i>PASIVO CORRIENTE</i>	a Notas		
Caja y Bancos		705	2,293	Documentos y cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Dividendos por pagar		146,053	146,053
Compañías Relacionadas	8	1,658,810	1,487,784	Otras Cuentas por Pagar	5	<u>1,000</u>	<u>15,967</u>
Impuestos Retenidos		6,094	4,227			147,053	162,019
Otras Cuentas por Cobrar		<u>10,930</u>	<u>8,661</u>	Pasivos acumulados			
		<u>1,675,834</u>	<u>1,500,672</u>	Impuestos por pagar	6	<u>324</u>	<u>246</u>
						324	246
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,676,539	1,502,965	TOTAL PASIVO CORRIENTE		147,377	162,266
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2 c) y 3	25,087	25,087	DEUDAS A LARGO PLAZO			
INVERSIONES EN CÍAS. RELACIONADAS	2 b) y 4	<u>8,517,436</u>	<u>7,800,272</u>	Accionistas	8	444,572	440,572
				PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		<u>9,627,114</u>	<u>8,725,487</u>
TOTAL ACTIVO		10,219,062	9,328,324	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10,219,062	9,328,324

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


 Dr. Gustavo Murrieta
 PRESIDENTE EJECUTIVO

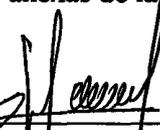

 Gladys Nasimba
 CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

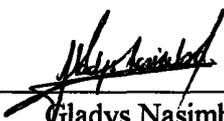
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2005	2004
Ingresos Financieros		211,481	386,550
Ingresos por Inversiones (VPP)		717,164	667,399
Otros Ingresos		61,000	60,000
Total Ingresos		989,645	1,113,949
Gastos Operacionales			
De Administración		-88,018	-85,486
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e Impuestos a la Renta		901,627	1,028,463
25% Impuesto a la Renta	2 e)	-	-66
Utilidad neta del año		901,627	1,028,396

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



 Dr. Gastayo Inurrategui
PRESIDENTE EJECUTIVO



 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares estadounidenses USD)

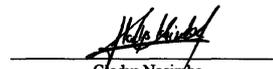
CUENTAS	Capital Social (1)	Reserva de Capital	Reserva Legal	Aportes para futuras capitalizaciones (2)	Utilidad o déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2003	400	2,581,867	1,592	3,717,705	1,393,926	7,695,491
Resolución de la Junta General de Accionistas del 4/08/2003:	1,600					1,600
Utilidad 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	2,422,323	8,725,487
Utilidad Neta del año					901,627	901,627
Saldos al 31 de Diciembre de 2005	2,000	2,581,867	1,592	3,717,705	3,323,950	9,627,114

(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


 De Gustavo Inurriague
PRESIDENTE EJECUTIVO


 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

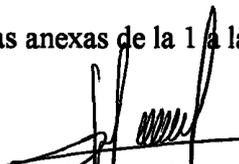
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencia a Notas	2005	2004
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta del año		901,627	1,028,396
Cambios en Activos y Pasivos:			
Documentos y Cuentas por Cobrar		-175,162	-361,185
Documentos y Cuentas por Pagar		-14,967	211
Pasivos Acumulados	6	78	-995
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>711,576</u>	<u>666,428</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución (Aumento) Capital Social		-	1,600
Disminución (Incremento) Inversiones a largo plazo	2 b) y 4	<u>-717,164</u>	<u>-667,399</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-717,164	-665,799
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento (Disminución) Deuda a largo plazo	8	<u>4,000</u>	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		4,000	-
Disminución neta de efectivo		-1,588	629
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,293	1,664
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año (1)		705	2,293

(1) Incluye Caja y Bancos e Inversiones Temporales

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



 Dr. Gustavo Iñurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO



 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

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 Viegener S.A., Michelangelo S.A., Franz Viegener S.A.(Colombia) e Industria Exportadora San Pietro S.A.

Se muestran al valor patrimonial proporcional de cada empresa al 31 de diciembre del 2005.

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%, mientras que para el año 2005 no alcanza la base gravada para calcular esta provisión.

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

	2005	2004
Terrenos (1)	<u>25,087</u>	<u>25,087</u>
Propiedad, Planta y Equipo	25,087	25,087
MOVIMIENTO:	2005	2004
Saldo inicial al 1 de Enero	25,087	25,087
Adiciones Netas	-	-
Disminuciones Netas	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de Diciembre	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° 4.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, las inversiones en acciones se formaban de la siguiente manera:

2005

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
Ecuacobre FV S.A.	23.98%	2,682,925	2,682,925
Grifería y Sanitarios S.A Grifersa	70.00%	596,066	596,066
Michelangelo S.A. *	70.00%	56,453	56,452
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	87.14%	799,386	799,387
San Pietro S.A.	100.00%	<u>4,382,606</u>	<u>4,382,606</u>
		8,517,436	8,517,436

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 Viegener S.A. (Colombia) *	87.14%	635,885	635,885
San Pietro S.A.	100.00%	<u>4,200,800</u>	<u>4,200,800</u>
		7,800,272	7,800,272

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 2005 y 2004, presentan las siguientes cifras de importancia:

2005

	Total Activos	Total Pasivos	Total Patrimonio
Ecuacobre FV S.A.	30,071,021	18,882,842	11,188,178
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa	3,235,329	2,383,807	851,523
Franz Viegener S.A.	10,288,218	13,505,662	-3,217,444
Michelangelo S.A. *	106,859	26,212	80,646
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	4,847,486	3,930,128	917,360
San Pietro S.A.	4,571,795	189,189	4,382,606

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 Viegener S.A.	11,196,761	14,641,027	-3,444,267
Michelangelo S.A. *	61,634	15,152	46,482
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	3,679,652	2,949,924	729,728
San Pietro S.A.	4,387,368	186,568	4,200,800

* Estados Financieros no auditados

NOTA N° 5.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

		2005	2004
Diego Rivera Berru	(1)	-	15,196
Dividendos por pagar		146,053	146,053
Otras cuentas por pagar		1,000	771
Otras cuentas por pagar		147,053	162,019

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

NOTA N° 6.- PASIVOS ACUMULADOS

	2005	2004
Impuestos por pagar	<u>324</u>	<u>246</u>
Pasivos acumulados	324	246
 MOVIMIENTO:	 2005	 2004
Saldo inicial al 1 de Enero	246	1,241
Incrementos	7,020	66
Disminuciones	<u>-6,942</u>	<u>-1,061</u>
 Saldo al 31 de Diciembre	 324	 246

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2005 y 2004 con compañías y partes relacionadas.

	2005	2004
Ecuacobre FV S.A.		
Dividendos retenidos y asistencia gerencial pendiente	209,185	317,515
Préstamo	43,211	41,572
Intereses ganados	<u>25,618</u>	<u>22,721</u>
	278,014	381,809
 San Pietro S.A.		
Préstamo pagado	-	45,155
Intereses ganados	<u>-</u>	<u>1,594</u>
	-	46,749
 Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa		
Dividendos retenidos	35,000	105,000
	<u>35,000</u>	<u>105,000</u>
 Bishopsgate Investment		
Intereses pagados	58,500	60,000
	<u>58,500</u>	<u>60,000</u>

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

Documentos y Cuentas por Cobrar a corto plazo	2005	2004
<u>Compañías Relacionadas</u>		
San Pietro S.A.	-	-
Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa	321,531	286,531
Ecuacobre FV S.A.	<u>1,337,279</u>	<u>1,201,253</u>
	1,658,810	1,487,784
Documentos y Cuentas por Pagar a largo plazo	2005	2004
<u>Accionistas</u>		
Bishopsgate Investment	444,572	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 2002 al 2005 aún están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 27 del 2006) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se haya revelado en los mismos.