

Edif. Benalcázar Mil,
Piso 12 Oficina 12-04
Telefax: 2229 017 / 2543 159
Cel.: 09 6027 208
audicomex@andinanet.net
Quito - Ecuador



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 20 de Marzo de 2009

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 2008 y 2007 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 e) y 6 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del año 2008 y 2007, la compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias por \$11.985.175 en el año 2008 y \$9.442.501 en el 2007. 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 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, 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 9 y 10 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 S.A. PROCOMFI
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresado en dólares norteamericanos \$)

ACTIVO	Referencias a Notas	2008	2007	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencias a Notas	2008	2007
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos		-	4.645	Documentos y cuentas por pagar		-	146.053
Inversiones temporales	3	-	554.702	Dividendos por pagar		1.499	1.401
Documentos y cuentas por cobrar				Otras Cuentas por Pagar	7	1.499	147.454
Compañías Relacionadas	10	71.171	1.881.665	Pasivos acumulados			
Impuestos Retenidos		69.726	8.287	Impuestos por pagar	8	9.376	50.954
Otras Cuentas por Cobrar	4	17.584	12.213			9.376	50.954
		158.481	1.902.166				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		158.481	2.461.513	TOTAL PASIVO CORRIENTE		10.875	198.408
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2 d) y 5	25.087	25.087	DEUDAS A LARGO PLAZO			
INVERSIONES EN CIAS. RELACIONADAS	2 e) y 6	11.985.179	9.442.501	Accionistas	10	-	444.572
		11.985.179	9.442.501	PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		12.157.872	11.286.122
TOTAL ACTIVO		12.168.747	11.929.101	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		12.168.747	11.929.101

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros.


 Dr. Gustavo Jaramila
PRESIDENTE EJECUTIVO

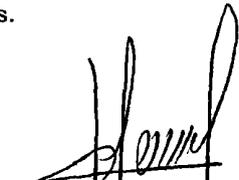

 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2008	2007
Ingresos Financieros		822.734	829.021
Otros Ingresos		42.836	54.000
Total Ingresos		<u>865.570</u>	<u>883.021</u>
Gastos Operacionales De Administración		<u>-81.315</u>	<u>-85.276</u>
Utilidad (Pérdida) en Operaciones		784.255	797.745
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e Impuestos a la Renta		784.255	797.745
25% Impuesto a la Renta	2 g)	<u>-8.234</u>	<u>-50.105</u>
Utilidad neta del año		776.021	747.640

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros.



 Dr. Gustavo Iñanitegui
PRESIDENTE EJECUTIVO



 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresado en dólares estadounidenses USD)

CUENTAS	Capital Social (1)	Reserva de Capital	Reserva Legal	Aportes para futuras capitalizaciones (2)	Superávit Déficit Acciones	Utilidad o déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2006	2.000	2.581.867	1.592	3.717.705	-	2.956.275	9.259.439
Resultado Valor Patrimonial Proporcional					1.279.042		1.279.042
Utilidad Neta del año						747.640	747.640
Saldos al 31 de Diciembre de 2007	2.000	2.581.867	1.592	3.717.705	1.279.042	3.703.915	11.286.122
Distribución de Dividendos según Resolución de la Junta de Accionistas del 26 de Marzo del 2008						-650.000	-650.000
Resultado Valor Patrimonial Proporcional					745.728		745.728
Utilidad Neta del año						776.021	776.021
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	2.000	2.581.867	1.592	3.717.705	2.024.771	3.829.937	12.157.872

(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 14 son parte integrante de los estados financieros


 Dr. Gustavo Iaurritegui
PRESIDENTE EJECUTIVO


 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

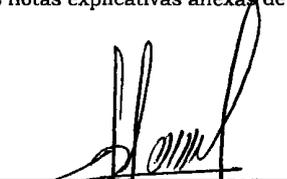
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

	Referencia a Notas	2008	2007
Utilidad (pérdida) neta		776.021	747.640
Ajustes por transacciones que no requieren efectivo:			
Provisión Impuesto a la Renta	2 g)	8.233,71	
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar compañías relacionadas		25.543	-235.711
(Aumento) disminución en anticipos pagados		-67.123	
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	2 g)	-41.818	
Aumento (disminución) obligaciones fiscales		-2.286	42.617
Aumento (disminución) otras obligaciones corrientes		-17.294	-14
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		<u>681.277</u>	<u>554.532</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Obligaciones financieras	10	-444.572	4.500
Dividendos pagados (2)		-796.053	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>-1.240.624</u>	<u>4.500</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		-559.347	559.032
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		559.347	315
Efectivo y sus equivalentes al final del año (1)		-	559.347

(1) Incluye Caja y Bancos e Inversiones Temporales

(2) Dividendos acreditados por un valor de US\$650,000 según autorización de la Junta General del 26 de Marzo del 2008 y un valor de US\$146,053 según autorización de la Junta General del 31 de marzo del 2003.

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 14 son parte integrante de los estados financieros


 Dr. Gustavo Iñurritogui
PRESIDENTE EJECUTIVO


 Gladys Nasimba
CONTADORA GENERAL

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

NOTA N° 1.- OPERACIONES

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL S.A. PROCOMFI, 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; 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 9 y 10 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 N° 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. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No.348, se publicó la resolución No.06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Registro Oficial No. 498, se publicó la Resolución No. 08.G.DSC.010, en donde se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías en donde se reglamenta la aplicación de las "NIIF" a partir del 1 de enero del 2011 para las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales, en donde se establece el año 2010 como período de transición; y deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

c. Inversiones temporales

Se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

d. 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.

e. Inversiones en acciones

Promotora Industrial Comercial PROCOMFI S.A. forma parte del grupo de empresas Franz Viegener, el cual se dedica principalmente a la producción y comercialización de grifería y porcelana sanitaria.

Promotora Industrial Comercial PROCOMFI S.A. al 31 de diciembre del 2008, registra inversiones en acciones en F.V. AREA ANDINA S.A., Michelangelo S.A., Franz Viegener S.A.(Colombia) e Inversol S.A..

Estas inversiones se muestran al valor patrimonial proporcional de cada empresa al 31 de diciembre del 2008 Y 2007.

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.

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

g. 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 2008 y 2007 a la tasa del 25%.

h. 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.

NOTA N° 3.- INVERSIONES TEMPORALES

		2008	2007
Depósito a corto plazo	(1)	-	554.702
Inversiones Temporales		-	554.702

(1) Corresponde a un depósito a plazo fijo en el Banco Bolivariano más los intereses devengados a la tasa del 6% anual, su vencimiento fue el 10 de enero del 2008. La misma que fue renovada el 10 de marzo del 2008 con vencimiento el 10 de abril del mismo año.

NOTA N° 4.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

		2008	2007
Compañías Relacionadas	(1)	71.171	1.881.665
Impuestos Retenidos		69.726	8.287
Otras Cuentas por Cobrar		17.584	12.213
Documentos y Cuentas por Cobrar		158.481	1.902.166

(1) Al 31 de diciembre del 2007 este valor incluye dividendos no distribuidos de ejercicios anteriores de las empresas Ecuacobre FV S.A. así como de Grifería y Sanitarios S.A. Grifersa quienes se fusionaron en F.V. Area Andina S.A., esta deuda se convirtió en préstamo desde el 1 de noviembre del 2006.

En el año 2008, la Compañía recibió dividendos en efectivo de FV Area Andina S.A. por un valor de US\$701.936.

Además en el año 2008, Procomfi aportó para el aumento de capital de la empresa FV Area Andina S.A. la suma de US\$1.495.999 mediante compensación de créditos y US\$300.950 cancelados en efectivo.

Además corresponde a un préstamo para el año 2008 por US\$71.171 (\$433.029 en el año 2007) sobre el que se devenga una tasa de interés del 8% y no se ha establecido fecha de vencimiento.

Adicionalmente para el año 2007 incluye \$4.572 por concepto de Asistencia Comercial que se le factura mensualmente a la empresa. Para el año 2008 no se registran cuentas por cobrar por este concepto.

NOTA N° 5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

		2008	2007
Terrenos	(1)	<u>25.087</u>	<u>25.087</u>
Propiedad, Planta y Equipo		25.087	25.087
 MOVIMIENTO:			
		2008	2007
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° 6.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

2008

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
F.V. AREA ANDINA S.A.	46,80%	24.413.541	11.424.460
Michelangelo S.A.*	70,00%	72.113	50.479
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	87,14%	585.527	510.228
Inversol S.A.	0,08%	<u>9.989</u>	<u>8</u>
		25.081.170	11.985.175

2007

Compañía Emisora	% Participación	Valor en libros	Valor Patrimonial
F.V. AREA ANDINA S.A.	46,80%	18.379.040	8.601.391
Michelangelo S.A.*	70,00%	74.302	52.011
Franz Viegener S.A. (Colombia) *	87,14%	905.550	789.096
Inversol S.A.	0,08%	<u>3.232</u>	<u>3</u>
		19.362.124	9.442.501

Véase página siguiente...

Vienen página anterior...

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 2008 y 2007, presentan las siguientes cifras de importancia:

2008

Compañía Emisora	Total Activos	Total Pasivos	Total Patrimonio
F.V. AREA ANDINA S.A.	35.399.123	10.985.582	24.413.541
Michelangelo S.A.*	95.722	23.609	72.113
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	3.747.927	3.162.400	585.527
Inversol S.A. *	11.568	1.579	9.989

2007

Compañía Emisora	Total Activos	Total Pasivos	Total Patrimonio
F.V. AREA ANDINA S.A.	37.284.659	18.905.619	18.379.040
Michelangelo S.A.*	101.292	26.990	74.302
Franz Viegner S.A. (Colombia) *	4.493.266	3.587.716	905.550
Inversol S.A. *	3.232	-	3.232

* Estados Financieros no auditados. Los Estados Financieros de F.V. AREA ANDINA S.A. fueron auditados por otros auditores externos.

NOTA N° 7.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

	2008	2007
Dividendos por pagar	-	146.053
Otras cuentas por pagar	1.499	1.401
Otras cuentas por pagar	1.499	147.454

NOTA N° 8.- PASIVOS ACUMULADOS

	2008	2007
Impuestos por pagar	<u>9.376</u>	<u>50.954</u>
Pasivos acumulados	9.376	50.954
MOVIMIENTO:	2008	2007
Saldo inicial al 1 de Enero	50.954	8.337
Incrementos	32.256	81.548
Disminuciones	<u>-73.833</u>	<u>-38.931</u>
Saldo al 31 de Diciembre	9.376	50.954

**NOTA N° 9.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES
RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2008 y 2007 con compañías y partes relacionadas.

	2008	2007
F.V. AREA ANDINA S.A.		
Dividendos ganados	701.936	531.598
Intereses ganados	62.824	208.102
Asesoría Técnica	42.836	54.000
Aporte de capital		
Por compensación de créditos	1.495.999	-
Efectivo	<u>300.950</u>	<u>-</u>
	2.604.545	793.700
F.V. S.A.		
Dividendos cancelados	<u>398.026</u>	-
	398.026	-
Artesanía Sanitaria Michelangelo S.A.		
Dividendos ganados	<u>49.910</u>	<u>65.883</u>
	49.910	65.883
Bishopsgate Investment		
Préstamo cancelado	435.572	-
Intereses pagados	9.000	54.000
Dividendos cancelados	<u>398.026</u>	<u>-</u>
	842.598	54.000

NOTA N° 10.- COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Documentos y Cuentas por Cobrar a corto plazo	2008	2007
<u>Compañías Relacionadas</u>		
F.V. AREA ANDINA S.A.	<u>71.171</u>	<u>1.881.665</u>
	71.171	1.881.665
Documentos y Cuentas por Pagar a largo plazo	2008	2007
<u>Accionistas</u>		
Bishopsgate Investment	-	444.572

NOTA N° 11.- 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 N° 12.- 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 N° 13.- IMPUESTO A LA RENTA

Situación Fiscal:

Los años 2005 al 2008 aún están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA N° 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 20 del 2009) 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.