Deloitte

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios
de Hormigones y Pisos Hormipisos Cía. Ltda.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Hormigones y Pisos Hormipisos Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de caja 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 estos estados financieros, basada en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hormigones y Pisos Hormipisos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

SC RNAE 019
Febrero 10, 2004

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

ACTIVOS	NOTAS	2003	2002
		(U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos e inversión temporal		55,639	30,377
Cuentas por cobrar	3	143,076	191,256
Inventarios	4	225,704	182,217
Total activos corrientes		424,419	403,850
PROPIEDADES:	5		
Terreno y mejoras		298,936	138,739
Edificios y construcciones		377,135	58,823
Maquinarias y equipos		1,110,653	961,928
Muebles y equipos de oficina		22,628	24,477
Vehículos		59,316	53,364
Construcciones en curso		25,181	590,189
Total		1,893,849	1,827,520
Menos depreciación acumulada		(859,159)	(811,663)
Propiedades, neto		1,034,690	1,015,857
OTROS ACTIVOS		8,462	74,634
TOTAL		1,467,571	1,494,341

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	NOTAS	2003	2002
		(U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar		64,318	220,000
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	5	14,400	
Cuentas por pagar	6	152,719	124,009
Impuestos y gastos acumulados		74,737	102,151
Total pasivos corrientes		306,174	446,160
OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO	5	20,797	
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:	7		
Capital social		92,477	92,477
Reservas		821,392	762,859
Utilidades retenidas		226,731	192,845
Patrimonio de los socios		1,140,600	1,048,181
TOTAL		1,467,571	1,494,341

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

	NOTAS	2003	2002
		(U.S. dólares)	
VENTAS NETAS	9	2,163,183	2,166,749
COSTO Y GASTOS:			
Costo de ventas	9	1,168,899	1,132,390
Administración y ventas	10	806,508	813,307
Financieros, netos		30,192	11,192
Total		2,005,599	1,956,889
UTILIDAD DE OPERACION		157,584	209,860
OTROS INGRESOS		93,860	25,772
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		251,444	235,632
IMPUESTO A LA RENTA	8	(42,835)	(60,909)
UTILIDAD NETA		208,609	174,723

Ver notas a los estados financieros

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

	Capital social	Reservas (U. S. dólares)	Utilidades retenidas
ENERO 1, 2002	92,477	645,440	182,345
Utilidad neta			174,723
Apropiación		117,419	(117,419)
Dividendos pagados			(46,804)
DICIEMBRE 31, 2002	92,477	762,859	192,845
Utilidad neta			208,609
Apropiación		58,533	(58,533)
Dividendos pagados			(116,190)
DICIEMBRE 31, 2003	92,477	821,392	226,731

Ver notas a los estados financieros

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

	2003	2002
	(U. S. dólares en miles)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	2,212,503	2,121,994
Pagado a proveedores y empleados	(1,668,055)	(1,662,784)
Impuesto a la renta	(50,843)	(80,445)
Intereses pagados, neto	(30,192)	(31,940)
Otros ingresos, netos	(1,140)	
Efectivo proveniente de actividades de operación	462,273	346,825
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades, neto	(200,336)	(583,903)
Adquisición de negocio		(90,042)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(200,336)	(673,945)
FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligación bancaria	(155,682)	220,000
Obligación bancaria a largo plazo, neto	35,197	
Dividendos pagados	(116,190)	(46,804)
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	(236,675)	173,196
CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		
Aumento (disminución) neta durante el año	25,262	(153,924)
Inicio del año	30,377	184,301
FIN DEL AÑO	55,639	30,377

(CONTINUA)

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002 (CONTINUACION)

	2003	2002
	(U. S. dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	208,609	174,723
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	276,504	290,743
Amortización de cargos diferidos y goodwill	107,189	28,543
Provisión para cuentas incobrables	799	834
Ganancia en venta de propiedades	(95,000)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	6,364	(69,434)
Inventarios	(43,487)	(14,727)
Cuentas por pagar	31,552	7,152
Impuestos y gastos acumulados	(30,257)	(71,009)
Total ajustes	253,664	172,102
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	462,273	346,825

Ver notas a los estados financieros

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

1. OPERACIONES

Hormigones y Pisos Hormipisos Cía. Ltda. fue constituida en mayo 7 de 1987 y su actividad principal es la fabricación, comercialización e instalación de prefabricados de hormigón. El 22 de marzo del 2002, la Compañía celebró escritura pública por la adquisición de la totalidad de las acciones correspondientes al capital social de Hormibloque, Hormigones y Bloques Cía. Ltda. El precio establecido por la transferencia de estas acciones fue US$250,000. Esta compañía durante el año 2002 no registró resultados por operaciones y el valor de su patrimonio según información financiera no auditada al 31 de julio del 2002 es US$166,125. El derecho de llave (goodwill) establecido y autorizado por prácticas contables emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador por esta adquisición fue de US$83,875; el cual será amortizado en 2 años con base en disposiciones tributarias vigentes.

En Agosto 1 del 2002, la Junta General Extraordinaria de Socios autorizó la fusión por absorción de Hormibloque, Hormigones y Bloques Cía. Ltda. por parte de Hormigones y Pisos Hormipisos Cía. Ltda; la cual fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02-C-DIC-606 emitida el 17 de septiembre del 2002. Durante los meses de junio y julio del 2002, la Administración de la compañía decidió terminar la relación laboral, que mantenía con el personal de la Compañía. Esta situación tuvo principalmente como efecto cancelar de manera anticipada los beneficios sociales a los cuales mantienen derecho los trabajadores. A partir del 2 de julio del 2002, suscribió contrato de prestación de servicios de personal con Admipesa S.A., nota 10.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda en curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América. Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Nota 11) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativos de tales estados financieros debe efectuarse considerado tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

basados en su mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Equivalente de Efectivo - Para propósitos del estado de flujo de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja, bancos e inversión temporal liquida y convertible en efectivo a 30 días.

Inventarios - Al costo promedio de adquisición, como sigue:

- Materias primas, materiales y repuestos: al costo promedio de adquisición.
- Productos terminados: materia prima al costo promedio de adquisición; mano de obra y gastos generales de producción al costo correspondiente a los valores desembolsados en las últimas producciones.

Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales establecidos por la Ley de Régimen de Tributario Interno: edificios 5%, mejoras en terrenos, muebles y equipos de oficina 10% y vehículos 20%; las maquinarias y equipos son depreciados por el remanente de vida útil estimado a partir del año de fabricación del bien.

Bienes en Arrendamiento Financiero - Se encuentran reconocidos como un activo y pasivo por el valor del contrato suscrito y los cánones pagados son imputados como menor valor de la obligación registrada en función a su devengamiento, de acuerdo a lo descrito en la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Contabilización de Arrendamientos".

Impuesto a la Renta – De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos decretados por Junta General de Socios y pagados en efectivo a favor de accionistas nacionales o extranjeros no están sujetos a retención en la fuente del 25%, sí la Compañía que efectuó este pago previamente ha cancelado el Impuesto a la Renta. Las provisiones para el impuesto a la renta correspondiente a los años 2003 y 2002 se calcularon a la tarifa del 25% sobre las utilidades gravables.

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares en miles)	
Comerciales	79,831	83,394
Compañías relacionadas:		
Distribuidora Rocafuerte Disensa S. A.	15,166	78,250
Solhabit S. A.	30,149	
Anticipo a proveedores	16,491	4,700
Impuesto al valor agregado		24,830
Otras	4,755	2,599
Subtotal	146,392	193,773
Provisión cuentas incobrables	(3,316)	(2,517)
Total	143,076	191,256

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, cuentas por cobrar comerciales no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días; y a esas fechas los saldos con la compañía relacionada Solhabit S.A. generan interés del 12% anual y tienen vencimiento promedio de 30 días.

4. INVENTARIOS

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares en miles)	
Materias primas	57,355	78,867
Productos terminados	168,349	103,350
Total	225,704	182,217

5. PROPIEDADES

El movimiento de las propiedades fue el siguiente:

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares en miles)	
Saldo al inicio del año	1,015,857	562,205
Fusión, nota 1		160,492
Adiciones	380,337	583,903
Ventas	(85,000)	
Gasto por depreciación	(276,504)	(290,743)
Saldo al final del año	1,034,690	1,015,857

Al 31 de diciembre del 2003, las adiciones incluyen principalmente desembolsos realizados para la construcción de planta industrial ubicada en Durán e incluyen adquisición de maquinarias por US$78,182, construcción de instalaciones por US$52,664. Esta planta comenzó a funcionar a partir de marzo1 del 2003.

En noviembre del 2003, la Compañía realizó la venta de un terreno ubicado en el cantón Durán provincia del Guayas a una entidad financiera bajo la modalidad de arrendamiento mercantil con opción de compra. El costo del terreno vendido fue US$85,000 y su venta generó utilidad por US$95,000 los cuales están considerados como ingresos exentos para propósitos del cálculo del impuesto a la renta del año.

El contrato de arrendamiento mercantil fue suscrito con una entidad financiera local, tiene vigencia de 5 años que vencen en noviembre del 2008 y el valor total del contrato es US$185,197 los cuales son pagaderos en cánones mensuales, nota 10. En virtud que el contrato de arrendamiento representa un arrendamiento financiero, esta transacción fue registrada por el costo total del contrato, reconociendo el activo y la obligación de largo plazo así como sus vencimientos corrientes, de conformidad a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Contratos de arrendamientos".

6. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares en miles)	
Proveedores	96,104	94,395
Tercero	30,000	29,334
Depósitos de clientes	26,615	280
Total	152,719	124,009

7. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social – El capital social está constituido por 2,311,916 participaciones de valor nominal unitario de US$0.04 cada una.

Reservas – Las reservas patrimoniales incluyen:

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
Capital	622,133	622,133
Legal	21,715	12,979
Facultativa	177,544	127,747
Total	821,392	762,859

Reserva de Capital – Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa - Representa reservas de libre disposición de los socios cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

8. IMPUESTO A LA RENTA

La determinación de la provisión del impuesto para a la renta es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes del impuesto	251,444	235,632
Impuesto a la tasa nominal del 25%	62,861	58,908
Efecto impositivo por:		
Gastos no deducibles	3,724	2,001
Utilidad en venta de activo fijo	(23,750)	
Provisión para impuesto a la renta	42,835	60,909
Tasa impositiva efectiva	17.04%	25.85%

Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están fiscalizadas hasta el año 1995 y ha prescrito el derecho de la autoridad tributaria para fiscalizar hasta el año 1999 y están abiertos para revisión los años 2000 al 2003, sobre los cuales podrían surgir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de transacciones de los ingresos y gastos.

9. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2003 y 2002, las principales transacciones con compañías relacionadas determinadas incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31 ...	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
Ventas:		
Distribuidora Rocafuerte Disensa S. A.	864,425	1,543,511
Solhabit S. A.	80,160	59,428
Costos:		
Compras de cemento y áridos	424,645	391,259

10. CONTRATOS

Contrato de prestación de servicios de personal - En julio 2 del 2002, la Compañía celebró contrato de prestación de servicios de personal con la compañía Admipesa S.A., mediante el cual esta compañía proveerá, bajo su exclusiva responsabilidad, de personal temporal y permanente a la Compañía. La Compañía reembolsará los gastos relacionados con la nómina y pagará honorario correspondiente al 5% calculado sobre el costo total de la nómina.

Durante el año 2003, la Compañía ha registrado con cargo a los resultados del año US$440,192 por concepto de reembolso de costos de nómina y US$22,213 por concepto de honorarios por este servicio.

Contrato de compra-venta y de arrendamiento mercantil - El 27 de Noviembre del 2003, la Compañía suscribió contrato de compra-venta y de arrendamiento mercantil con el Banco Bolivariano C. A. por un total de US$180,000. Los términos del contrato establecen:

- La Compañía recibe del Banco Bolivariano C. A. US$180,000 por la venta del bien inmueble ubicado en el cantón Durán provincia del Guayas con una superficie de 10,000 Mts.2.
- El Banco Bolivariano C. A. da en arrendamiento mercantil a la Compañía el bien inmueble mencionado anteriormente durante un plazo de 60 meses por US$185,197.
- La Compañía se obliga a asumir en su totalidad todos los costos financieros y por concepto de impuestos, tributos, honorarios o derechos para la inscripción de la escritura en los Registros de la Propiedad y Mercantil correspondientes al terreno en arrendamiento.
- El valor residual para la opción de compra del bien inmueble arrendado es de US$36,991.
- El Banco Bolivariano C. A. concederá un descuento acumulativo a favor de la Compañía por el pago oportuno de los cánones por US$36,754. Este valor será considerado si la Compañía decide adquirir el bien inmueble arrendado y por lo tanto se descontará del valor residual pactado.

Durante el año 2003, la Compañía canceló cánones por un total de US$150,000 por este concepto; y US$1,553 por otros gastos incurridos en la celebración del Contrato.

Al 31 de diciembre del 2003, la obligación por pagar representa US$35,197, que incluyen vencimientos en el año 2004 por US$14,400; 2005 por US$12,475; 2006 por US$2,853; 2007 por US$2,853 y 2008 por US$2,616.

11. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

Año terminado diciembre 31	**Porcentaje de variación**
2001	22
2002	9
2003	6

* * * * * *