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 2004 y 2003 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 2004 y 2003, 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
Abril 22, 2005

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2004	2003
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos e inversión temporal	3	701,403	55,639
Cuentas por cobrar	4	280,494	143,076
Inventarios	5	354,199	225,704
Total activos corrientes		1,336,096	424,419
PROPIEDADES:	6		
Terreno y mejoras		298,936	298,936
Edificios y construcciones		402,316	377,135
Maquinarias y equipos		339,957	1,110,653
Muebles y equipos de oficina		22,810	22,628
Vehículos		50,677	59,316
Construcciones en curso			25,181
Total		1,114,696	1,893,849
Menos depreciación acumulada		(305,072)	(859,159)
Propiedades, neto		809,624	1,034,690
OTROS ACTIVOS			8,462
TOTAL		2,145,720	1,467,571

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	Notas	2004	2003
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar			64,318
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	8,11	44,671	14,400
Cuentas por pagar	7	351,644	152,719
Impuestos y gastos acumulados		123,486	74,737
Total pasivos corrientes		519,801	306,174
PASIVOS A LARGO PLAZO:			
Obligaciones a largo plazo	12		20,797
Cuentas por pagar a largo plazo	8,11	162,020	
Total pasivos a largo plazo		162,020	20,797
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:	9		
Capital social		92,477	92,477
Reservas		821,392	821,392
Utilidades retenidas		550,030	226,731
Patrimonio de los socios		1,463,899	1,140,600
TOTAL		2,145,720	1,467,571

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2004	2003
VENTAS NETAS	11	3,544,702	2,163,183
COSTO Y GASTOS:			
Costo de ventas	11	1,848,362	1,168,899
Administración y ventas		1,185,187	806,508
Financieros, netos		2,708	30,192
Total		3,036,257	2,005,599
UTILIDAD DE OPERACION		508,445	157,584
OTROS INGRESOS		4,503	93,860
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		512,948	251,444
IMPUESTO A LA RENTA	10	(89,649)	(42,835)
UTILIDAD NETA		423,299	208,609

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 2004 Y 2003

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital social	Reservas	Utilidades retenidas	Total
ENERO 1, 2003	92,477	762,859	192,845	1,048,181
Utilidad neta			208,609	208,609
Apropiación		58,533	(58,533)	
Dividendos pagados			(116,190)	(116,190)
DICIEMBRE 31, 2003	92,477	821,392	226,731	1,140,600
Utilidad neta			423,299	423,299
Dividendos pagados			(100,000)	(100,000)
DICIEMBRE 31, 2004	92,477	821,392	550,030	1,463,899

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 2004 Y 2003

(Expresados en U.S. dólares)

	2004	2003
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	3,480,496	2,212,503
Pagado a proveedores y empleados	(2,527,225)	(1,668,055)
Impuesto a la renta	(45,157)	(50,843)
Intereses pagados, neto		(30,192)
Otros ingresos, netos	1,795	(1,140)
Efectivo proveniente de actividades de operación	909,909	462,273
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades, neto	(256,309)	(200,336)
Cargos diferidos	(15,012)	
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(271,321)	(200,336)
FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligación bancaria	(64,318)	(155,682)
Obligación bancaria a largo plazo, neto	171,494	35,197
Dividendos pagados	(100,000)	(116,190)
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	7,176	(236,675)
CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		
Aumento (disminución) neta durante el año	645,764	25,262
Inicio del año	55,639	30,377
FIN DEL AÑO	701,403	55,639

(Continua)

HORMIGONES Y PISOS HORMIPISOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en U.S. dólares)

	2004	2003
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	423,299	208,609
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	481,375	276,504
Amortización de cargos diferidos y goodwill	23,474	107,189
Provisión para cuentas incobrables	2,272	799
Ganancia en venta de propiedades		(95,000)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(139,690)	6,364
Inventarios	(128,495)	(43,487)
Cuentas por pagar	161,950	31,552
Anticipo de clientes	25,269	
Impuestos y gastos acumulados	60,455	(30,257)
Total ajustes	486,610	253,664
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	909,909	462,273

Ver notas a los estados financieros

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.

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 13) 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 2004. 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 políticas 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 al 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y al 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos decretados por Junta General de Socios y pagados en efectivo a favor de socios 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 2004 y 2003 se calcularon sobre las utilidades gravables a la tarifa del 15% y 25%, respectivamente.

3. CAJA Y BANCOS E INVERSIONES TEMPORALES

	... Diciembre 31...	
	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Caja	2,650	1,572
Cuentas corrientes en bancos locales y del exterior	496,395	24,067
Inversiones temporales	202,358	30,000
Total	701,403	55,639

Al 31 de diciembre del 2004, inversiones temporales representan 1,652.98 unidades de participación en un Fondo de Inversión administrado por Interfondos subsidiaria del Banco de Internacional con valor unitario de US$122.42 los cuales generaron un rendimiento promedio del 4.02% anual.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Comerciales	227,417	79,831
Compañías relacionadas, nota 11	8,450	45,315
Anticipo a proveedores	46,258	16,491
Otras	3,957	4,755
Provisión cuentas incobrables	(5,588)	(3,316)
Total	280,494	143,076

Al 31 de diciembre del 2004, cuentas por cobrar comerciales no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

5. INVENTARIOS

	... Diciembre 31...	
	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Materias primas	86,897	57,355
Productos terminados	265,699	168,349
Materiales y repuestos	1,603	
Total	354,199	225,704

6. PROPIEDADES

El movimiento de las propiedades fue el siguiente:

	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	1,034,690	1,015,857
Adiciones	256,309	380,337
Ventas		(85,000)
Gasto por depreciación	(481,375)	(276,504)
Saldo al final del año	809,624	1,034,690

Al 31 de diciembre del 2004, las adiciones incluyen principalmente adquisiciones de planta bloquera por US$223,214 y al 31 de diciembre del 2003, incluye los desembolsos realizados para la construcción de planta industrial ubicada en Durán, adquisición de maquinarias por US$78,182 y construcción de instalaciones por US$52,664, respectivamente.

Durante el año 2004, la Compañía registró baja de activos totalmente depreciados por US$ 1,035,472.

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	203,375	96,104
Tercero	123,000	30,000
Depósitos de clientes	25,269	26,615
Total	351,644	152,719

8. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Representa compra efectuada en abril 15 del 2004, de maquinas equipos mecánicos, sistemas eléctricos, herramientas, muebles varios de oficina. El valor de la negociación fue de 250,000 pagaderos en forma trimestral a cuatro años plazo contados desde julio 1 del 2004 con intereses a la tasa del 5% anual sobre saldos. Los vencimientos anuales de esta cuenta son US$29,000 para el 2004, US$44,809 para el 2005, US$62,000 para el 2006, US$66,000 para el 2007 y US$34,000 para el año 2008.

9. 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 – Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las reservas patrimoniales incluyen:

	(en U.S. dólares)
Capital	622,133
Legal	21,715
Facultativa	177,544
Total	821,392

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.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

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

	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes del impuesto	512,948	251,444
Impuesto a la tasa nominal del 25%	22,412	62,861
Efecto impositivo por:		
Gastos no deducibles	3,742	3,724
Utilidad en venta de activo fijo		(23,750)
Reinversión de utilidades del año 2004	63,495	
Provisión para impuesto a la renta	89,649	42,835
Tasa impositiva efectiva	17.48%	17.04%

El impuesto a la renta del año 2004, fue determinado a la tasa del 15%, considerando que la utilidad neta del año será reinvertida. Para el año 2003 el impuesto a la renta fue determinado a la tasa del 25%.

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 2001 y están abiertos para revisión los años 2002 al 2004, sobre los cuales podrían surgir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de transacciones de los ingresos y gastos.

11. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2004 y 2003, las principales transacciones con compañías relacionadas determinadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	2004	2003
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Distribuidora Rocafuertre Disensa S. A.	8,450	15,166
Solhabit S. A.	____	30,149
Total	8,450	45,315
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo:		
Furoca S. A.	44,671	
Obligaciones a largo plazo		
Furoca S. A.	162,020	
Ventas:		
Distribuidora Rocafuerte Disensa S. A.	671,881	864,425
Solhabit S. A.	____	80,160
Costos:		
Compras de cemento y áridos	678,885	424,645

12. CONTRATOS

Contrato de prestación de servicios de personal - 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 2004, la Compañía ha registrado con cargo a los resultados del año US$469,529 por concepto de reembolso de costos de nómina y US$23,482 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.

El 13 de Julio del 2004, la Compañía suscribió contrato de compra venta y cancelación del contrato de arrendamiento mercantil del bien inmueble ubicado en el cantón Duran provincia del Guayas con una superficie de 10,000 Mts.2, otorgada por el Banco Bolivariano C. A. por un total de US$30,056.

Durante el año 2004, la Compañía canceló cánones de arrendamiento por un total de US$4,800.

13. 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	Variación Porcentual
2002	9
2003	6
2004	2

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 22 del 2005) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.