

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

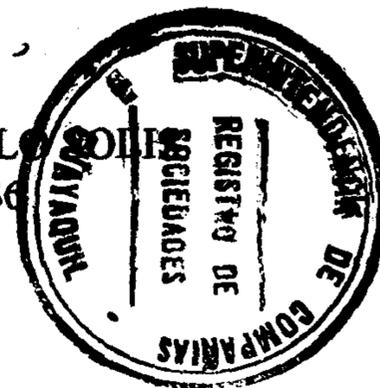
A los Accionistas de

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S. A.

1. He auditado el Balance General de PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A., al 31 de Diciembre de 1998 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en la auditoría que practicamos.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen errores de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen basado en pruebas selectivas de la evidencia que respalda las informaciones y cifras mostradas en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Gerencia, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la auditoría que efectuamos fundamenta razonablemente la opinión expresada a continuación.
3. En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S. A., al 31 de Diciembre de 1998, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los cambios en la posición financiera por el año terminado a esa fecha de conformidad con las normas y los principios de contabilidad generalmente aceptados establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. La Compañía decidió diferir S/.766.364.064, correspondiente al Diferencial Cambiado, originado por el endeudamiento en moneda extranjera, al 25% anual, en lugar de registrarlo en el Estado de Pérdidas y Ganancias del año.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes año terminado al 31 de diciembre de 1998 de PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A., requeridas por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Coello
C.P.A. EFREN COELLO
SC-RNAE # 186

Guayaquil, 26 de Febrero de 1999



PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Expresado en Suces)

ACTIVOS

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTES:

CORRIENTES:

Caja y Bancos	96,382,632	Porción Corriente Deuda Largo Plazo	1,065,757,068
Cuentas por Cobrar-HOHESA		Obligación Bancaria	351,360,015
Hormigones Hércules S.A.	1,604,144,116	Documentos y Cuentas por Pagar	550,764,967
Deudores Varios	1,754,519	Gastos Acumulados por Pagar	196,954,826
Inventarios	1,522,445,340	Impuesto a la Renta	<u>32,586,738</u>
Pagos Anticipados	<u>156,200,470</u>		
Total Activos Corrientes	<u>3,380,927,077</u>	Total Pasivos Corrientes	2,197,423,614
INVERSIONES EN ACCIONES - EN COMPAÑÍAS	57,310,194	DEUDA A LARGO PLAZO:	1,647,092,131
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:		JUBILACIÓN PATRONAL	2,712,795
		APORTE DE ACCIONISTAS	<u>35,630,996</u>
Instalaciones	52,791,469	Total Pasivos	3,882,859,536
Maquinarias y equipos	3,761,105,326		
Muebles y Enseres	4,808,262		
Vehículos	<u>8,393,966,274</u>	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
	12,212,671,331	Capital Social	4,000,000,000
Menos- Depreciación Acumulad	<u>-4,934,694,851</u>	Reserva Legal	26,835,701
		Reserva Facultativa	21,328,482
	7,277,976,480	Reserva Revalorización de Patrimonio	3,440,364,943
		Aportes Capitalización Futura	31,688,239
DIFERENCIAL CAMBIARIO	766,364,064	Utilidad del Ejercicio	<u>89,925,335</u>
OTROS ACTIVOS	<u>10,424,421</u>	Total Participación de los Accionistas	<u>7,610,142,700</u>
Total Activos	<u><u>11,493,002,236</u></u>	Total	<u><u>11,493,002,236</u></u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en Suces)**

VENTAS NETAS	5,236,762,312
COSTOS Y GASTOS:	
ADMINISTRACIÓN	4,334,562,202
FINANCIEROS	786,911,784
OTROS INGRESOS	<u>-25,771,024</u>
	<u>5,095,702,962</u>
Utilidad antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta	141,059,350
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	-21,158,903
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	119,900,447
IMPUESTO A LA RENTA	-29,975,112
Utilidad Neta	<u><u>89,925,335</u></u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
 (Expresado en Sucres)

	Capital	Aportes Capitalización Futura	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidad Acumulada	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1997	700.000.000	1.179.231.058	3.071.419.573		0 19.011.444	14.286.652	78.242.567	0	5.062.191.294
TRANSACCIONES DEL AÑO :									
Aporte Socios		8.370.567							8.370.567
Distribución utilidades		31.688.240			7.824.257	7.041.830	-46.554.327		0
Aumento de Capital	3.300.000.000	-1.187.601.626	-2.112.398.374				-31.688.240		-31.688.240
Utilidad antes Impuesto a la Renta								119.900.447	119.900.447
Provisión para Impuesto a la Renta								-29.975.112	-29.975.112
Reexpresión monetaria del año			1.540.890.105	940.453.639					2.481.343.744
Transferencia de Reexpresión Monetaria			940.453.639	-940.453.639					0
Saldos al 31 de diciembre de 1998	4.000.000.000	31.688.239	3.440.364.943		0 26.835.701	21.328.482	0	89.925.335	7.610.142.700

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Expresado en Sucres)

RECURSOS FINANCIEROS ORIGINADOS POR

OPERACIONES

Utilidad Neta	89,925,335
Más: Gastos que afectan al Capital de Trabajo	
Depreciación y Amortización	841,932,755

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE OPERACIONES 931,858,090

Aumento en Deuda a largo plazo 600,639,354

Total 1,532,497,444

LOS RECURSOS FINANCIEROS FUERON UTILIZADOS EN:

Adiciones netas a Propiedades y Equipos	283,969,684
Aporte de Accionistas	106,014,071
Aumento de Cargos Diferidos	709,788,308
Otros	23,332,254
	<u>1,123,104,317</u>

AUMENTO EN CAPITAL DE TRABAJO 409,393,127

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

	AUMENTO (DISMINUCIÓN)
Caja y Bancos	95,226,385
Cuentas por Cobrar	766,246,114
Inventarios	211,412,782
Gastos Pagados por Anticipado	31,043,653
Obligaciones Bancarias y Financieras	(471,869,380)
Cuentas por Pagar	(93,977,528)
Pasivos acumulados	<u>(128,688,899)</u>

AUMENTO EN CAPITAL DE TRABAJO 409,393,127

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A. (La Compañía) fue constituida el 20 de Agosto de 1987 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de Diciembre de 1987. Su objetivo principal es la transportación de materiales de construcción, así como de sus elaborados y más elementos de la construcción.

NOTA B.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS DE CONTABILIDAD APLICADOS.- La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/), los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del convencionalismo del costo histórico modificado parcialmente en lo referente a la elaboración del Balance General, el cual fue preparado de acuerdo al sistema de corrección monetaria integral y por la revalorización de propiedades, planta y equipos de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías, los que difieren de los principios de general aceptación en que no se contemplan en forma integral los efectos ocasionados por las variaciones de poder adquisitivo de la moneda nacional, estos cambios en el poder adquisitivo del sucre distorsionan el significado y la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en los resultados del año.

PARTIDAS NO MONETARIAS.- Los saldos de las partidas no monetarias del balance general se ajustan principalmente, en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de origen de tales partidas. Los rubros no monetarios incluyen los saldos de inventarios, pagos anticipados, cargos diferidos, inversiones -acciones en compañías, propiedad y equipos y patrimonio. El ajuste de tales partidas, se registra con crédito o débito según el caso, a la cuenta reexpresión monetaria en el patrimonio. Al 31 de diciembre de 1998, la Compañía utilizó de la cuenta

Reserva por Revalorización de Patrimonio S/2.112.398.374, para aumento de Capital Social.

De acuerdo al artículo 15 de la Ley de Reordenamiento en el área Tributaria, los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, producto de la aplicación del sistema de Corrección Monetaria, serán transferidos a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores.

El efecto del ajuste del año, aplicando el índice general de precios proporcionado por el Instituto de Estadísticas y Censos (INEC) del 45 % que representa la inflación del año 1998, es el siguiente:

Inventarios	254.981.315
Pagos anticipados	1.691.887
Inversiones - acciones en compañías	17.785.922
Propiedad y equipos	2.204.415.554
Cargos diferidos	2.469.066
Patrimonio	-1.540.890.105

INVENTARIOS.- Los inventarios de repuestos, lubricantes y combustibles, se encuentran valorados al costo promedio que es el más bajo que el valor de mercado.

PROPIEDAD Y EQUIPOS.- La propiedad y equipos están contabilizados al costo de adquisición más las revalorizaciones efectuadas al 31 de diciembre de 1990 y lo reexpresado mediante corrección monetaria a partir del año 1991

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas. Las ganancias y pérdidas por retiro se cargan al Estado de Resultados.

La depreciación de estos activos es cargada al Estado de Resultados y ha sido calculada sobre los costos originales más las revalorizaciones y reexpresiones efectuadas de acuerdo con las disposiciones vigentes. Estas depreciaciones se calculan por el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Los años de vida útil de los activos son los siguientes:

ACTIVOS	PORCENTAJE	AÑOS
Instalaciones	10	10
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Vehiculos	10 y 20	5 y 10

CARGOS DIFERIDOS.- Los cargos diferidos, están contabilizados al costo de adquisición reexpresados y se están amortizando por método de línea recta en un periodo de 10 años.

DIFERENCIAL CAMBIARIO.- El diferencial cambiario, originado por el ajuste del tipo de cambio del mercado libre, vigente al cierre de fecha de balance de S/. 6.872 por cada dólar de endeudamiento en moneda extranjera, será amortizada al 25% anual.

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA.- La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

<u>PASIVOS</u>	<u>DÓLARES</u>	<u>SUCRES</u>
Porción Corriente de la Deuda a Largo Plazo	\$ 94,402.58	S/ 648.734.530
Deuda a Largo Plazo	141,604.00	973.102.069

PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo a la Legislación laboral vigente, la compañía debe pagar el 15 % de la utilidad general, a sus trabajadores.

IMPUESTO A LA RENTA.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía está grabada con la tasa del 25% de la utilidad generada.

NOTA C.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1998, los inventarios, consistían en:

Repuestos	S/.	1.459.233.852
Lubricantes y Combustibles		61.223.166
Mercadería en Tránsito		<u>1.988.322</u>
	S/.	<u><u>1.522.445.340</u></u>

NOTA D.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre de 1998, el movimiento de la cuenta Propiedad y Equipos se detalla a continuación:

Detalle	Saldos al 31 de Diciembre de 1997	Varios	Saldos al 31 de Diciembre de 1998
Terrenos e Instalaciones S/.	36.945.257	S/.	15.846.212 (3) S/.
Maquinaria & Equipos	2.504.008.655	107.053.781 (1) 1.150.042.890 (3)	3.761.105.326
Muebles y Enseres	3.316.043	1.492.219 (3)	4.808.262
Vehículos	5.657.514.152	183.170.431 (1) -6.307.086 (2) 2.559.588.777 (3)	8.393.966.274
Total	S/. 8.201.784.107	S/. 4.010.887.224	S/. 12.212.671.331
Depreciación Acumulada	-2.570.260.110	-2.364.434.741	-4.934.694.851
	S/. <u>5.631.523.997</u>		S/. <u>7.277.976.480</u>

- (1) Adiciones
- (2) Retiros
- (3) Corrección Monetaria

NOTA E.- OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre de 1998, la Obligación Bancaria, consistía en:

BANCO DEL TUNGURAHUA

Varias operaciones al 67% de interés anual, con vencimiento hasta julio 9 de 1999.

S/. 351.360.015

NOTA F.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1998, los documentos y cuentas por pagar consistían en:

Proveedores	S/.	532.432.627
Documentos		<u>18.332.340</u>
	S/.	<u>550.764.967</u>

Estas cuentas no devengan ningún tipo de interés a cargo de la compañía, excepto los documentos por pagar que tienen interés de mercado.

NOTA G.- DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1998, la Deuda a Largo Plazo consistía en:

BANCO DEL PACIFICO (EXIMBANK)

US\$236.006,58 al 6.44% de interés con vencimiento en abril 16 del 2001

S/. 1.621.836.599

BANCO DEL TUNGURAHUA

Varias operaciones al 63,11% de interés con vencimiento en julio 13 del 2000

498.224.700

BANCO DEL PICHINCHA

Varias operaciones al 52% de interés con vencimiento el 26 de agosto del 2001

592.787.900

Menos - Porción corriente

S/. 2.712.849.199

-1.065.757.068

S/. 1.647.092.131

NOTA H.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA AFILIADA

Durante el año 1998, las transacciones realizadas con HOHESA, HORMIGONES HERCULES S.A., fueron las siguientes:

Pago de Comisión por servicio de clientes	S/.	130.919.058
-------------------------------------------	-----	-------------

NOTA I.- CAPITAL SOCIAL

La Junta General de Accionistas, en sesión celebrada el 26 de febrero de 1998, resolvió aumentar el Capital Social en S/3.300.000.000, con lo cual el Capital Social de la Compañía asciende a S/4.000.000.000, divididos en acciones de S/1.000,00 cada una. Dicho aumento de Capital fue autorizado por la Superintendencia de Compañías el 5 de noviembre de 1998, según resolución # 98-2-1-1-0002215.

El aumento de Capital, se realizó mediante:

Utilización de la cuenta Aportes para Futuro Aumento de Capital	S/.	1.187.601.026
Utilización de la Reserva por Revalorización del Patrimonio	S/.	2.112.398.974
	S/.	3.300.000.000

NOTA J.- RESERVA LEGAL

De acuerdo a la Legislación vigente, la Compañía debe transferir el 10 % de su utilidad neta a la reserva legal, hasta completar el 50 % del capital suscrito pagado. Esta reserva, no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA I.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1998 y la fecha de preparación de estos estados financieros (26 de febrero de 1999), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.