

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 1999 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 1999, 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. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía registró como Activo en la cuenta Diferencia en cambios, las pérdidas en cambio provenientes del ajuste de Pasivos en Moneda Extranjera por S/. S/3.261'527.179, de conformidad con Resolución # 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Durante el año 1999, la economía Ecuatoriana fue afectada por la disminución de los precios del petróleo, disminución de las exportaciones de los principales productos exportables del País, inestabilidad en el sector financiero, originada por la crisis del Sistema Bancario, la alta cotización del tipo del cambio del sucre con relación al Dólar de los Estados Unidos. El 1º de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley

para la transformación Económica del Ecuador, que permitirá la implementación de la dolarización en el País, fijando el tipo de cambio de S/.25.000 por US\$1

A la fecha de este informe resulta difícil estimar los efectos de los cambios que tendrá el nuevo modelo económico aprobado por el Congreso Nacional, así como el impacto en las cifras de los Estados Financieros auditados, si hubiere.

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1999 de PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A., requeridas por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.



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

Guayaquil, 8 de marzo del 2000

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en Suécés)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CORRIENTES:		CORRIENTES:	
Caja y Bancos	24.988.912	Porción Corriente Deuda Largo Plazo	2.213.400.139
Cuentas por Cobrar-HOHESA		Obligaciones Bancarias	1.043.249.105
Hormigones Hércules S.A.	1.845.270.467	Documentos y Cuentas por Pagar	1.345.007.910
Deudores Varios	50.304.795	Gastos Acumulados por Pagar	780.353.639
Inventarios	1.321.846.410	Impuestos por Pagar	<u>53.128.399</u>
Pagos Anticipados	<u>135.122.132</u>		
Total Activos Corrientes	<u>3.377.532.716</u>	Total Pasivos Corrientes	5.435.139.192
INVERSIONES EN ACCIONES - EN COMPAÑIAS	3.585.045.821	DEUDA A LARGO PLAZO:	1.259.003.027
		JUBILACION PATRONAL	4.413.005
		APORTE DE ACCIONISTAS	<u>42.814.755</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:		Total Pasivos	6.741.369.979
Instalaciones	79.853.277		
Maquinarias y Equipos	350.417.384		
Muebles y Enseres	7.356.641	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
Vehículos	<u>12.831.253.272</u>	Capital Social	4.000.000.000
		Reserva Legal	35.828.235
Menos- Depreciación Acumulada	<u>(6.100.261.591)</u>	Reserva Facultativa	29.421.763
		Reserva Revalorización de Patrimonio	6.913.391.937
		Aportes Capitalización Futura	31.688.239
		Utilidades no Distribuidas	113.752.988
DIFERENCIAL CAMBIARIO	3.261.527.179	Pérdida del ejercicio	<u>(465.321.327)</u>
OTROS ACTIVOS	<u>7.407.115</u>	Total Participación de los Accionistas	<u>10.658.761.835</u>
Total Activos	<u><u>17.400.131.814</u></u>	Total	<u><u>17.400.131.814</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 1999**

(Expresado en Sucres)

VENTAS NETAS POR SERVICIOS	6.988.416.784
COSTOS Y GASTOS:	
ADMINISTRACION	8.048.366.183
FINANCIEROS	1.989.808.431
OTROS INGRESOS (Incluye S/.2.502.584.060 por transferencia Maquinarias, Equipos y Repuestos a Hormigones Hércules S.A, HOHESA)	<u>(2.584.436.503)</u>
	<u>7.453.738.111</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>(465.321.327)</u></u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (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 1998	4.000.000.000	31.688.239	3.440.364.943	0	26.835.701	21.328.483	89.925.335	0	7.610.142.701
TRANSACCIONES DEL AÑO									
Distribución utilidades					8.992.534	8.093.280	(17.085.814)		0
Pérdida ejercicio								(465.321.327)	(465.321.327)
Provisión para Impuesto a la Renta 1998, exceso							1.508.837		1.508.837
Reexpresión Monetaria del año			4.016.171.121	(543.144.127)			39.404.630		3.512.431.624
Transferencia de Reexpresión Monetaria			(543.144.127)	543.144.127					0
Saldos al 31 de diciembre de 1999	4.000.000.000	31.688.239	6.913.391.937	0	35.828.235	29.421.763	113.752.988	(465.321.327)	10.658.761.835

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en Suces)

RECURSOS FINANCIEROS ORIGINADOS POR

OPERACIONES

Pérdida ejercicio	(465.321.327)
Más: Gastos que afectan al Capital de Trabajo	
Depreciación	974.262.316
Amortización	5.583.168
CAPITAL PROVENIENTE DE OPERACIONES	<u>514.524.157</u>

Disminución Neta Activo Fijo	1.618.324.964
Aporte de Accionistas	7.183.759
Utilidades Acumuladas	1.508.837
Otros	1.700.210
Total	<u>2.143.241.927</u>

LOS RECURSOS FINANCIEROS FUERON UTILIZADOS EN:

Disminución Deuda a Largo Plazo	388.089.104
Aumento de Inversiones	2.502.584.060
Aumento de Cargos Diferidos	2.495.163.115
	<u>5.385.836.279</u>
DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	<u>(3.242.594.352)</u>

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

Caja y Bancos	(71.393.720)
Cuentas por Cobrar	289.676.627
Inventarios	(200.598.930)
Gastos Pagados por Anticipado	(22.562.751)
Obligaciones Bancarias y Financieras	(1.839.532.161)
Cuentas por Pagar	(794.242.943)
Pasivos acumulados	<u>(603.940.474)</u>
DISMINUCION EN CAPITAL DE TRABAJO	<u>(3.242.594.352)</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

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.

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 53 % que representa la inflación del año 1999, es el siguiente:

Pagos anticipados	1.484.413
Inversiones - acciones en compañías	1.025.151.567
Propiedad y equipos	2.483.229.781
Cargos diferidos	2.565.862
Patrimonio	-4.055.575.751

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
Vehículos	10 y 20	10 y 5

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

DIFERENCIAL CAMBIARIO.- Lo constituye las diferencias en cambios, provenientes del ajuste de activos y pasivos en moneda extranjera al tipo de cambio de cierre. El tipo de cambio utilizado por la compañía al 31 de diciembre de 1999 fue de S/.21.052 por US\$1

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA.- La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

<u>PASIVOS</u>	<u>DÓLARES</u>	<u>SUCRES</u>
Porción Corriente de la Deuda a Largo Plazo	\$ 94,402.58	S/ 1.987.363.114
Deuda a Largo Plazo	47,201.33,	993.682.399

NOTA C.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1999, los Inventarios, consistían en:

Repuestos	S/.	1.226.980.802
Lubricantes y Combustibles		74.059.445
Mercadería en Tránsito		<u>20.806.163</u>
	S/.	<u>1.321.846.410</u>

NOTA D.- PROPIEDAD Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre de 1999, el movimiento de la cuenta Propiedad y Equipos, se detalla a continuación:

Detalle	Saldos al 31 de Diciembre de 1998	Varios	Saldos al 31 de Diciembre de 1999
Instalaciones	S/. 52.791.469	S/. 27.061.808 (4)	S/. 79.853.277
Maquinaria & Equipos	3.761.105.326	25.954.585 (3) -3.558.028.941 (2) 121.386.414 (4)	350.417.384
Muebles y Enseres	4.808.262	2.548.379 (4)	7.356.641
Vehículos	8.393.966.274	4.437.286.998 (4)	12.831.253.272
Total	S/. 12.212.671.331	S/. 1.056.209.243	S/. 13.268.880.574
Depreciación Acumulada	-4.934.694.851	-1.165.566.740	-6.100.261.591
	S/. <u>7.277.976.480</u>		S/. <u>7.168.618.983</u>

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

Durante 1999 PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A transfirió a HOHESA, HORMIGONES HERCULES S.A., activo fijo a precio de mercado consistente en 8 bombas y líneas de bombeo por S/.2.066.500.000 y accesorios de su inventario de repuestos por S/.436.084.060.

NOTA E.- DIFERENCIAL CAMBIARIO

Al 31 de diciembre de 1999, el Diferencial Cambiario consistía en:

Saldo al 31 de diciembre de 1998	S/. 766.364.064
Incremento por actualización de tipo de Cambio de Pasivos en moneda extranjera durante 1999	2.893.265.492
	S/. <u>3.659.629.556</u>
Menos Amortizaciones	<u>-398.102.377</u>
	S/. <u>3.261.527.179</u>

La Compañía en base a la Resolución # 99-1-2-2-01 de octubre 21 de 1999, decidió registrar las pérdidas de cambios producidas al ajustar los activos y pasivos en moneda extranjera como una cuenta de Activo que será amortizada en un período de cuatro años, en lugar de registrarlo en el Estado de Pérdidas y Ganancias del año.

NOTA F.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 1999, las Obligaciones Bancarias, consistían en:

BANCO DEL TUNGURAHUA

Varias operaciones al 41% de interés anual, con vencimiento hasta julio 23 del 2000 S/. 623.249.105

BANCO DEL PACIFICO - EXIMBANK

Operación al 71% de interés anual, con vencimiento el 8 de marzo del 2000 S/. 420.000.000
S/. 1.043.249.105

NOTA G.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1999, los Documentos y Cuentas por Pagar, consistían en:

Proveedores (incluye \$14.123) S/. 698.209.314
Documentos (incluye \$29.888) 646.798.596
S/. 1.345.007.910

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

NOTA H.- DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1999, la Deuda a Largo Plazo consistía en:

BANCO DEL PACIFICO (EXIMBANK)

US\$141.603,91 al 5.79% de interés con vencimiento en abril 16 del 2001 S/. 2.981.045.513

Vienen	S/.	2.981.045.513
<u>BANCO DEL PICHINCHA</u>		
Varias operaciones al 66% de interés con vencimiento el 29 de agosto del 2001		491.357.653
	S/.	<u>3.472.403.166</u>
Menos - Porción corriente		<u>-2.213.400.139</u>
	S/.	<u>1.259.003.027</u>

NOTA I.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA AFILIADA

Durante el año 1999 las transacciones realizadas con HOHESA, HORMIGONES HERCULES S.A., fueron las siguientes:

Transferencia como aporte en especie de ocho bombas con sus respectivos equipos y accesorios valorados en S/.2.066.500.000

Transferencia como aporte en especie de Inventario de Repuestos de accesorios para Bombas, valorado en S/.436.084.060

NOTA J.- IMPUESTO A LA RENTA

En el Registro oficial # 181 publicado el 30 de abril de 1999, emitido para reformar las finanzas públicas, la Ley de Régimen Tributario Interno, para el año 1999, estableció dos ejercicios impositivos, que comprende de enero a abril y mayo a diciembre, gravando las utilidades con el 15% de impuesto a la renta. En ambos casos coexiste el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales como gastos, después de determinar el 15% de las utilidades que le corresponda a los trabajadores.

NOTA K.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1999 y la fecha de preparación de estos estados financieros (8 de marzo del 2000), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

En enero 9 del 2000, el Gobierno Nacional decidió cambiar la unidad monetaria del Sucre Ecuatoriano por el Dólar de E.U.A., fijando el tipo de cambio en S/.25.000 por US\$1,00. Con este nuevo modelo, el Gobierno Nacional espera estabilizar el mercado cambiario del País, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para la entrada de capitales extranjeros para la reactivación de la capacidad productiva del Ecuador.

Al 1º. De marzo del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, que permitirá la implementación de la dolarización en el País.

De acuerdo con cronograma elaborado por la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD), a partir del 21 de febrero del 2000 fue iniciada la devolución de los depósitos e inversiones bloqueados en bancos cerrados. Esta devolución cubre tres etapas con término en junio del 2000, y reintegra hasta US\$7.000 al público. El cronograma establece que la AGD emitirá bonos especiales a 3 y 5 años plazo, por los saldos retenidos y no pagados.