

VAC

auditores

1953

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

INFORME DE AUDITORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Santa Teresa N65-10 y Libertador
Teléfonos (593-2)253 4644 cel: 09937-3414
victoralbuja@hotmail.com
Quito - Ecuador



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Prefabricados y Equipos S.A. Al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionado y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2009. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como de que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una Auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por **Prefabricados y Equipos S.A.** Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Prefabricados y Equipos S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos del efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

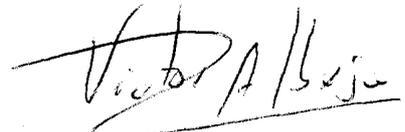
Énfasis

5. Según resolución N°. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la resolución N°. SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el

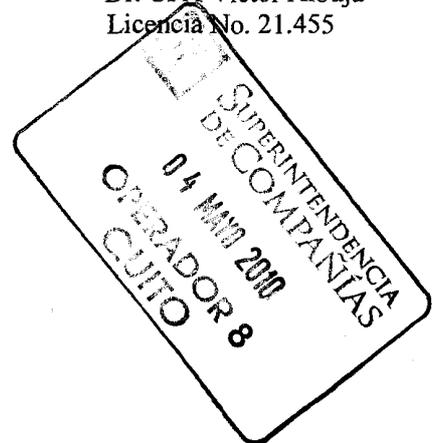
Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

6. Mediante Resoluciones N° 06.Q.ICI003 del 21 de agosto de 2006 y N° DM-08-199 del 3 de Julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

Marzo, 22 del 2010
Registro RNAE N° 309



Dr. CPA Víctor Albuja
Licencia No. 21.455



PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos		28,874	4,201
Cuentas por cobrar comerciales	3	1,035,566	762,529
Inventarios	4	316,589	287,92
Gastos pagados por anticipado		40,163	85,387
Total activos corrientes		1,421,192	1,140,037
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:			
Terreno	5	155,902	155,902
Fideicomiso inmuebles		297,857	297,857
Maquinarias y equipos		191,131	181,665
Fideicomiso maquinaria		1,386,066	1,386,066
Instalaciones		25,657	25,657
Equipo de oficina		152	152
Equipo de computación		4,737	3,216
Muebles y enseres		1,678	1,678
Vehículos		43,405	43,405
Equipo automotriz		103,121	103,121
Total		2,209,706	2,198,719
Menos depreciación acumulada		(1,803,653)	(1,598,924)
Propiedad, planta y equipo, neto		406,053	599,795
OTROS ACTIVOS	6	199,741	274,487
TOTAL		2,026,986	2,014,319

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE
LOS ACCIONISTAS:**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		77,642	78,752
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	<u>306,298</u>	<u>272,915</u>
Total pasivos corrientes		<u>383,940</u>	<u>351,667</u>
OBLIGACIONES LARGO PLAZO			
	10	961,967	1,043,332
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
	11		
Capital social		681,228	681,228
Reserva legal		25,459	25,459
Utilidades no distribuidas		85,071	34,728
Utilidad del ejercicio		36,217	50,345
Déficit acumulado		<u>(146,896)</u>	<u>(172,441)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>681,079</u>	<u>619,320</u>
TOTAL		<u>2,026,986</u>	<u>2,014,319</u>

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
VENTAS NETAS		1,803,560	1,927,214
COSTO DE VENTAS		<u>1,356,565</u>	<u>1,448,458</u>
MARGEN BRUTO		<u>446,995</u>	<u>478,756</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos de administración y ventas		246,558	231,855
Gastos de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
Total		<u>246,558</u>	<u>231,855</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>200,437</u>	<u>246,901</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Gastos financieros		98,354	120,083
Otros egresos		0	37,084
Otros gastos (ingresos)		<u>(94)</u>	<u>(22,145)</u>
Total		<u>98,260</u>	<u>135,022</u>
UTILIDAD ANTES DE REPARTICION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		102,177	111,879
MENOS:			
Participación a trabajadores	8	(15,327)	(16,782)
Amortización de perdidas		(25,545)	(27,970)
Impuesto a la renta	9	<u>(25,088)</u>	<u>(16,782)</u>
UTILIDAD NETA		<u><u>36,217</u></u>	<u><u>50,345</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>Capital</u> <u>pagado</u>	<u>Reservas</u>	<u>Utilidades</u> <u>No Distrib</u>	<u>Déficit</u> <u>Acumulado</u>	<u>Utilidad</u> <u>del</u> <u>ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	681,228	25,459	34,728	(172,441)	50,345	619,320
Transferencias	0	0	50,345	0	(50,345)	0
Aporte Futuras Capitalizaciones	0	0	0	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0
Transferencias de obligaciones	0	0	2	25,545	36,217	61,760
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>681,228</u>	<u>25,459</u>	<u>85,071</u>	<u>(146,896)</u>	<u>36,217</u>	<u>681,079</u>

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,605,268	1,776,664
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,143,814)	(1,459,321)
Intereses pagados	(304,108)	(120,083)
Otros ingresos	94	22,145
Participación a trabajadores	(15,327)	0
Impuesto a la renta	(25,088)	0
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	117,025	209,405
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(10,987)	(111,839)
Disminución de otros activos	0	0
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	(10,987)	(111,839)
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos corto plazo	0	0
Obligaciones por pagar a bancos largo plazo	(81,365)	(73,763)
Aumento de Capital en efectivo	0	92,536
Aumento de Reservas	0	10,281
Disminución de pérdidas años anteriores	0	51,975
Dividendos pagados	0	3
Aumento de utilidad	0	(207,902)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento	(81,365)	(126,870)
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	24,673	(29,304)
Comienzo del año	4,201	33,505
	<hr/>	<hr/>
FIN DEL AÑO	<u>28,874</u>	<u>4,201</u>

Continúa.....

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

Continuación.....

CONCILIACION DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON EL
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACION:

Utilidad o Pérdida neta	61,762	111,879
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	204,729	202,027
Provisión para cuentas dudosas	0	0
Amortización de Intangibles	0	0
Ganancia (Pérdida) en venta de propiedades	0	0
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(273,037)	(160,550)
Gastos pagados por anticipado	45,224	(26,691)
Inventarios	(28,669)	(113,970)
Otros activos	74,746	44,617
Cuentas por Pagar	(8,500)	155,128
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	33,919	(3,035)
Participación a trabajadores	(1,455)	0
Impuesto a la renta	8,306	0
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	117,025	209,405

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Prefabricados y Equipos S.A., se constituyo bajo las leyes de la República del Ecuador en 1976, y su actividad principal es la elaboración de hormigón armado y/o simple, para ser aplicados técnicamente en la industria de la construcción de viviendas económicas.

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 de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América, a partir del mes de marzo del año 2000.

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 (véase Nota 3) en la República del Ecuador, afectada la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2009. Por o tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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 la 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 seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y sus Equivalentes - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Valuación de Inventarios - Al costo de adquisición que no excede a los valores de mercado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. La compañía por la actividad que desarrolla no considera la inclusión de una provisión por obsolescencia de sus inventarios, y que las pérdidas que se generan se los lleva directamente al costo cuando estas ocurren.

Valuación de Propiedades, Planta y Equipo - Se presenta al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en base a lo facultado por disposiciones legales vigentes, en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificio, 10 años para muebles de oficina, manejo de comedor y cocina, otros activos, 10 años para maquinaria de bodega, 10 años para equipo de oficina, 5 años para vehículos y 3 años para equipo de computación. (Ver nota 5).

Pasivos a Largo Plazo - Corresponde a préstamos a largo plazo. (Ver nota 10).

Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta – Se reconocen en los resultados del año en unción a su devengamiento (Ver Notas 8 y 9).

Ingreso y costos por Ventas – Se registra en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de mercadería.

3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Cientes locales	961,909	705,730
Deudores varios	4,867	57,568
Anticipo proveedores	75,518	(691)
Empleados	114	6,764
(-) Provisión cuentas incobrables	(6,842)	(6,842)
Total	<u>1,035,566</u>	<u>762,529</u>

4. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Materias primas y materiales	28,940	64,302
Productos terminados	287,649	223,618
Total	<u>316,589</u>	<u>287,920</u>

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	

Saldos a comienzo del año	599,795	689,983
Adquisiciones	10,988	111,841
Ventas y/o retiros	0	0
Depreciación	(204,730)	(202,029)
Ventas y/o retiros	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo neto al fin de año	406,053	599,795
	<hr/>	<hr/>

6. OTROS ACTIVOS

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Servicios Paletizados	600	600
Servicios Paletizados	2,260	2,260
Proxy Rinconada D20	0	38,200
Oficina 20 Home Plaza	65,428	64,537
Home Desing Plaza	29,329	28,884
Proyecto SEVRES	85,466	83,376
Primas de seguros	2,114	2,379
Molde Referencia 606/605-8	0	22,191
Molde (30-04-08)	0	32,060
Molde (703/709-08)	14,544	0
	<hr/>	<hr/>
Total	199,741	274,487
	<hr/>	<hr/>

7. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Anticipo de clientes	164,027	133,372
Otras cuentas por pagar	101,856	105,979
15% Trabajadores por pagar	15,327	16,782
25% Impuesto a la renta por pagar	25,088	16,782
	<hr/>	<hr/>

Total	<u>306,298</u>	<u>272,915</u>
-------	----------------	----------------

8. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta. Los movimientos de la provisión para la participación a trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	16,782	31,185
Provisiones del año	15,327	16,782
Pagos efectuados	<u>(16,782)</u>	<u>(31,185)</u>
Total	<u>15,327</u>	<u>16,782</u>

9. 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 accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	102,177	111,879
15% participación trabajadores	(15,327)	(16,782)
Amortización perdidas	(25,544)	(27,970)
Gastos no deducibles	39,048	0
Base imponible	<u>100,354</u>	<u>67,127</u>
Valor máximo a reinvertir	0	0
15% utilidad capitalizada	0	0
25% sobre saldo no capitalizado	<u>0</u>	<u>0</u>

Total impuesto a la renta	25,088	16,782
(-) Retenciones crédito tributario	<u>(21,442)</u>	<u>(22,829)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u><u>3,646</u></u>	<u><u>6,047</u></u>

Los movimientos de la provisión para impuestos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	6,689	11,537
Provisiones del año	25,088	6,689
Pagos efectuados	<u>(6,689)</u>	<u>(11,537)</u>
Total	<u><u>25,088</u></u>	<u><u>6,689</u></u>

10. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Banco del Pacifico	<u>961,967</u>	<u>1,043,332</u>
Total	<u><u>961,967</u></u>	<u><u>1,043,332</u></u>

GARANTIAS:

HIPOTECA ABIERTA 10210452 misma que se encuentra en Fideicomiso Mercantil por el valor de USD\$ 2,067,033.³⁹

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 10210462 se encuentran como prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de USD\$ 12,000.⁰⁰

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 10210463 se encuentran como prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de USD\$ 446,500.⁰⁰

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 10210464 se encuentran como prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de USD\$ 245,650.⁰⁰

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 681,228 de acciones de US \$ 1 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de informes de los auditores independientes (22 de Marzo del 2010) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre estados financiero.