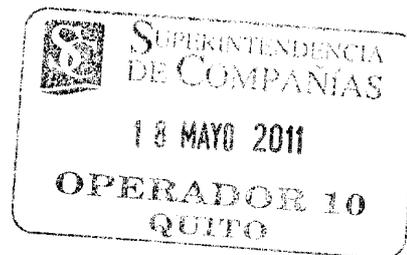


PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

INFORME DE AUDITORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010





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 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorias.

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 el estado financiero con base en nuestras auditorias. Condujimos nuestras auditorias de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria para el año 2010. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como de que planeemos y desempeñemos la auditoria para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una Auditoria 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 auditoria 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, el estado financiero antes mencionado presenta razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Prefabricados y Equipos S.A.** al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis

5. Según resolución N°. 08.G.DSC.010 en el año 2009, 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 2010 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.IC1003 del 21 de agosto de 2006 y N° DM-08-199 del 3 de Julio de 2009, 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 2010.

Febrero, 16 del 2011
Registro RNAE N° 309



Dr. CPA Victor Albuja
Licencia No. 21.455



PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos		25,386	28,874
Cuentas por cobrar comerciales	3	719,128	1,035,566
Inventarios	4	223,050	316,589
Gastos pagados por anticipado		31,414	40,163
Total activos corrientes		998,978	1,421,192
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:			
	5		
Terreno		155,902	155,902
Fideicomiso inmuebles		297,857	297,857
Maquinarias y equipos		191,131	191,131
Fideicomiso maquinaria		1,386,066	1,386,066
Instalaciones		25,657	25,657
Equipo de oficina		152	152
Equipo de computación		5,205	4,737
Muebles y enseres		1,678	1,678
Vehículos		43,405	43,405
Equipo automotriz		103,121	103,121
Total		2,210,174	2,209,706
Menos depreciación acumulada		(1,850,164)	(1,803,653)
Propiedad, planta y equipo, neto		360,010	406,053
OTROS ACTIVOS	6	704,690	199,741
TOTAL		2,063,678	2,026,986

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE
LOS ACCIONISTAS:**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		58,660	77,642
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	<u>265,358</u>	<u>306,298</u>
Total pasivos corrientes		<u>324,018</u>	<u>383,940</u>
OBLIGACIONES LARGO PLAZO			
	10	832,778	961,967
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
	11		
Capital social		681,228	681,228
Reserva legal		25,459	25,459
Utilidades no distribuidas		121,287	85,071
Utilidad del ejercicio		225,804	36,217
Déficit acumulado		<u>(146,896)</u>	<u>(146,896)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>906,882</u>	<u>681,079</u>
TOTAL			
		<u>2,063,678</u>	<u>2,026,986</u>

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
VENTAS NETAS		2,156,742	1,803,560
COSTO DE VENTAS		<u>1,300,679</u>	<u>1,356,565</u>
MARGEN BRUTO		<u>856,063</u>	<u>446,995</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos de administración y ventas		239,695	246,558
Gastos de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
Total		<u>239,695</u>	<u>246,558</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>616,368</u>	<u>200,437</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Gastos financieros		115,497	98,354
Otros egresos		383,555	0
Otros gastos (ingresos)		<u>(236,886)</u>	<u>(94)</u>
Total		<u>262,166</u>	<u>98,260</u>
UTILIDAD ANTES DE REPARTICION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		354,202	102,177
MENOS:			
Participación a trabajadores	8	(53,130)	(15,327)
Amortización de perdidas		0	(25,545)
Impuesto a la renta	9	<u>(75,268)</u>	<u>(25,088)</u>
UTILIDAD NETA		<u>225,804</u>	<u>36,217</u>

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	Capital pagado	Reservas	Utilidades No Distrib	Déficit Acumulado	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2009	681,228	25,459	85,071	(146,896)	36,217	681,079
Transferencias	0	0	36,217	0	(36,217)	0
Aporte Futuras Capitalizaciones	0	0	0	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	354,203	354,203
Transferencias de obligaciones	0	0	0	0	(128,399)	(128,399)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	681,228	25,459	121,287	(146,896)	225,804	906,882

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,961,593	1,605,268
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,566,787)	(1,143,814)
Baja de cuentas comerciales	(183,221)	0
Otros gastos	(193,904)	(304,108)
Otros ingresos	236,886	94
Participación a trabajadores	(53,130)	(15,327)
Impuesto a la renta	(75,268)	(25,088)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	126,169	117,025
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(468)	(10,987)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	(468)	(10,987)
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos largo plazo	(129,189)	(81,365)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento	(129,189)	(81,365)
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	(3,488)	24,673
Comienzo del año	28,874	4,201
	<hr/>	<hr/>
FIN DEL AÑO	<u>25,386</u>	<u>28,874</u>
<i>Continúa.....</i>		

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(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	225,804	61,762
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo		
Neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	46,511	204,729
<u>Cambios en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar comerciales	309,801	(273,037)
Gastos pagados por anticipado	8,958	45,224
Inventarios	93,539	(28,669)
Otros activos	(504,950)	74,746
Cuentas por Pagar	118,669	(8,500)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(266,575)	33,919
Participación a trabajadores	37,803	(1,455)
Impuesto a la renta	50,180	8,306
	<hr/>	<hr/>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	126,169	117,025

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

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.

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 anual 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 2010. Por lo 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 mención 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>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Clientes locales	591,034	961,909
Deudores varios	72,690	4,867
Anticipo proveedores	59,587	75,518
Empleados	9,088	114
(-) Provisión cuentas incobrables	<u>(13,271)</u>	<u>(6,842)</u>
Total	<u>719,128</u>	<u>1,035,566</u>

4. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Materias primas y materiales	43,087	28,940
Productos terminados	<u>179,963</u>	<u>287,649</u>
Total	<u>223,050</u>	<u>316,589</u>

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	

Saldos a comienzo del año	406,053	599,795
Adquisiciones	467	10,988
Ventas y/o retiros	0	0
Depreciación	(46,510)	(204,730)
Ventas y/o retiros	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo neto al fin de año	360,010	406,053
	<hr/>	<hr/>

6. OTROS ACTIVOS

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Servicios Paletizados	0	600
Servicios Paletizados	0	2,260
Villa del Sol	125,046	0
Oficina 20 Home Plaza	125,000	65,428
Home Desing Plaza	1,696	29,329
Proyecto SEVRES	125,000	85,466
Primas de seguros	2,475	2,114
Torres Bosano	53,260	0
Le Chalet	97,713	0
Versalles	90,000	0
Savana	84,500	0
Molde (703/709-08)	0	14,544
	<hr/>	<hr/>
Total	704,690	199,741
	<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>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Anticipo de clientes	47,810	164,027
Otras cuentas por pagar	89,150	101,856
15% Trabajadores por pagar	53,130	15,327

25% Impuesto a la renta por pagar	<u>75,268</u>	<u>25,088</u>
Total	<u>265,358</u>	<u>306,298</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>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	15,327	16,782
Provisiones del año	53,130	15,327
Pagos efectuados	<u>(15,327)</u>	<u>(16,782)</u>
Total	<u>53,130</u>	<u>15,327</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>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	354,203	102,177
15% participación trabajadores	(53,130)	(15,327)
Amortización perdidas	0	(25,544)
Gastos no deducibles	0	<u>39,048</u>
Base imponible	<u>301,073</u>	<u>100,354</u>
25% Impuesto a la renta	<u>75,268</u>	<u>25,088</u>
Total impuesto a la renta	75,268	25,088

(-) Retenciones crédito tributario	(20,823)	(21,442)
Saldo por pagar contribuyente	<u>54,445</u>	<u>3,646</u>

Los movimientos de la provisión para impuestos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	25,088	6,689
Provisiones del año	75,268	25,088
Pagos efectuados	<u>(25,088)</u>	<u>(6,689)</u>
Total	<u>75,268</u>	<u>25,088</u>

10. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Banco del Pacifico	<u>832,778</u>	<u>961,967</u>
Total	<u>832,778</u>	<u>961,967</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 2010 y la fecha de informes de los auditores independientes (16 de Febrero del 2011) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre estados financiero.