



V A C
auditors y consultores

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

INFORME DE AUDITORIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1959

309



Juan Garzón N64-139 y Machala (esq.)
Teléfonos (593-2)2531-913 cel: 09937-3414
victoralbujah@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 2011 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 2011. 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 nuestra s 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 2011 y 2010, 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

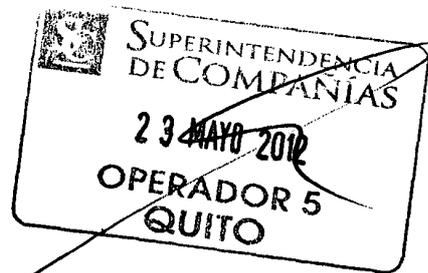
5. Según resolución N°. 08.G.DSC.010 en el año 2010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma

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 2011 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 2010, 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 2012.

Febrero, 23 de marzo de 2012
Registro RNAE N° 309

Dr. CPA Víctor Albuja
Licencia No. 21.455



PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos		111,656	25,386
Cuentas por cobrar comerciales	3	709,271	719,336
Inventarios	4	249,840	223,050
Gastos pagados por anticipado		31,191	31,206
Total activos corrientes		<u>1,101,958</u>	<u>998,978</u>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:			
Terreno	5	155,902	155,902
Fideicomiso inmuebles		119,727	297,857
Maquinarias y equipos		424,814	191,131
Fideicomiso maquinaria		1,577,197	1,386,066
Instalaciones		126,696	25,657
Equipo de oficina		152	152
Equipo de computación		5,206	5,205
Muebles y enseres		1,678	1,678
Vehículos		43,405	43,405
Equipo automotriz		105,418	103,121
Total		<u>2,560,195</u>	<u>2,210,174</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(1,898,624)</u>	<u>(1,850,164)</u>
Propiedad, planta y equipo, neto		<u>661,571</u>	<u>360,010</u>
OTROS ACTIVOS	6	<u>337,342</u>	<u>704,690</u>
TOTAL		<u><u>2,100,871</u></u>	<u><u>2,063,678</u></u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE
LOS ACCIONISTAS:**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		46,316	58,660
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	<u>122,127</u>	<u>265,358</u>
Total pasivos corrientes		<u>168,443</u>	<u>324,018</u>
OBLIGACIONES LARGO PLAZO			
	10	690,275	832,778
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
	11		
Capital social		904,552	681,228
Reserva legal		25,459	25,459
Utilidades no distribuidas		146,101	121,287
Utilidad del ejercicio		312,939	225,804
Déficit acumulado		<u>(146,898)</u>	<u>(146,896)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,242,153</u>	<u>906,882</u>
TOTAL		<u>2,100,871</u>	<u>2,063,678</u>

Ver notas a los estados financieros

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
VENTAS NETAS		1,833,921	2,156,742
COSTO DE VENTAS		<u>1,399,549</u>	<u>1,494,583</u>
MARGEN BRUTO		<u>434,372</u>	<u>662,159</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos de administración y ventas		268,787	239,695
Gastos de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
Total		<u>268,787</u>	<u>239,695</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>165,585</u>	<u>422,464</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Gastos financieros		103,525	115,497
Otros egresos		22,796	189,651
Otros gastos (ingresos)		<u>(273,675)</u>	<u>(236,886)</u>
Total		<u>(147,354)</u>	<u>68,262</u>
UTILIDAD ANTES DE REPARTICION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		312,939	354,202
MENOS:			
Participación a trabajadores	8	0	(53,130)
Amortización de perdidas		0	0
Impuesto a la renta	9	<u>0</u>	<u>(75,268)</u>
UTILIDAD NETA		<u>312,939</u>	<u>225,804</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 2011

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Utilidades</u>	<u>Utilidades</u>	<u>Déficit</u>	<u>Utilidad</u>	
	<u>Pagado</u>		<u>No distrib</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Acumulado</u>	<u>del</u>	<u>Total</u>
				<u>anterior</u>		<u>Ejercicio</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2011	681,228	25,459	121,287	225,804	(146,898)	0	906,882
Transferencias	0	0	(121,287)	(79,703)	0	0	(200,990)
Aporte Futuras Capitalizaciones	223,324	0	0	0	0	0	223,324
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	312,939	312,939
Transferencias de obligaciones	0	0	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>904,552</u>	<u>25,459</u>	<u>0</u>	<u>146,101</u>	<u>(146,898)</u>	<u>312,939</u>	<u>1,242,153</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 2011

(Expresados en miles de U. S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	2,111,769	1,961,593
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,404,114)	(1,754,262)
Intereses pagados	(22,796)	(189,650)
Otros ingresos	0	236,886
Participación a trabajadores	(75,268)	(75,268)
Impuesto a la renta	(53,130)	(53,130)
	<u>556,461</u>	<u>126,169</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(350,021)	(468)
	<u>(350,021)</u>	<u>(468)</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de reservas	(200,991)	0
Disminución de obligaciones largo plazo	(121,288)	0
Aumento de capital en efectivo	223,324	0
Obligaciones por pagar a bancos largo plazo	0	(129,189)
	<u>(120,170)</u>	<u>(129,189)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	86,270	(3,488)
Comienzo del año	25,386	28,874
	<u>111,656</u>	<u>25,386</u>
FIN DEL AÑO		
<i>Continúa.....</i>		

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(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	312,939	225,804
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	48,460	46,511
Provisión para cuentas dudosas	5,906	6,429
Amortización de Intangibles	0	0
Ganancia (Pérdida) en venta de propiedades	0	0
<u>Cambios en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar comerciales	4,159	309,801
Gastos pagados por anticipado	14	8,958
Inventarios	(26,790)	93,539
Otros activos	367,349	(504,950)
Cuentas por Pagar	32,908	118,669
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	5,730	(266,575)
Participación a trabajadores	(53,130)	37,803
Impuesto a la renta	(75,268)	50,180
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	556,461	126,169

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 2011

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 añal 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 2011. 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 función 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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Clientes locales	583,560	591,242
Deudores varios	97,781	72,690
Anticipo proveedores	42,568	59,587
Empleados	4,539	9,088
(-) Provisión cuentas incobrables	<u>(19,177)</u>	<u>(13,271)</u>
Total	<u><u>709,271</u></u>	<u><u>719,336</u></u>

4. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Materias primas y materiales	45,727	43,087
Productos terminados	<u>204,113</u>	<u>179,963</u>
Total	<u><u>249,840</u></u>	<u><u>223,050</u></u>

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	

Saldos a comienzo del año	360,010	406,053
Adquisiciones	350,021	467
Ventas y/o retiros	0	0
Depreciación	(48,460)	(46,510)
Ventas y/o retiros	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo neto al fin de año	661,571	360,010
	<hr/>	<hr/>

6. OTROS ACTIVOS

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Villa de Sol	0	125,046
Oficina 20 Home Plaza	0	125,000
Home Desing Paza	0	1,696
Proyecto Sevres	125,000	125,000
Primas de seguros	2,772	2,475
Torres Bosano	0	53,260
Le Chalet	0	97,713
Versalles	0	90,000
Savana	0	84,500
Torre Elemento de Agua	92,756	0
Proyecto Pontevedra	51,814	0
Villa Palermo	65,000	0
	<hr/>	<hr/>
Total	337,342	704,690
	<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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Intereses por pagar	12,430	
Anticipo de clientes	47,990	47,810
Otras cuentas por pagar	61,707	89,150

15% Trabajadores por pagar	0	53,130
25% Impuesto a la renta por pagar	0	75,268
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>122,127</u>	<u>265,358</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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	53,130	15,327
Provisiones del año	0	53,130
Pagos efectuados	0	(15,327)
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>0</u>	<u>53,130</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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	312,939	354,203
15% participación trabajadores	0	(53,130)
Amortización perdidas	0	0
Gastos no deducibles	0	0
Base imponible	<hr/> 0	<hr/> 301,073
Valor máximo a reinvertir	0	223,323

15% utilidad capitalizada	0	(33,498)
25% sobre saldo no capitalizado	0	(19,437)
	<hr/>	<hr/>
Total impuesto a la renta	0	(52,935)
(-) Retenciones crédito tributario	0	20,823
Saldo (por pagar) favor del contribuyente	0	(32,113)
	<hr/>	<hr/>

Los movimientos de la provisión para impuestos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	32,113	25,088
Provisiones del año	0	32,113
Pagos efectuados	0	(25,088)
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>32,113</u>	<u>32,113</u>

10. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Banco del Pacifico	690,275	832,778
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>690,275</u>	<u>832,778</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 904,552 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 2011 y la fecha de informes de los auditores independientes (23 de Marzo del 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre estados financiero.