

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales adjuntos de PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 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.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía acogiéndose a la resolución de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 310 de noviembre 3 de 1999, registro como Otros Activos las pérdidas en cambio del año 1999, para ser diferidas en un período de hasta cinco años. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, las pérdidas en cambio deben registrarse en los resultados del año en que se originan. El efecto del mencionado registro fue sobrevaluar otros activos y subvaluar el déficit acumulado en US\$805,202 (US\$1,072,436 en el año 2000) y sobrevaluar la pérdida del año en US\$267,236 al 31 de diciembre del año 2002, US\$236,235 en el año 2001 y US\$236,742 en el año 2000.

En nuestra opinión, excepto por el asunto mencionado en el párrafo precedente, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREFABRICADOS Y EQUIPOA S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Tal como se indica en la nota 1, los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, la Compañía ha tenido pérdidas recurrentes en sus operaciones y al 31 de diciembre del 2002 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$ 186,551 situaciones que podrían generar dificultades para cumplir sus obligaciones de corto plazo. Estas situaciones a nuestro juicio indican, que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de la habilidad de la Administración para generar suficientes fondos para cubrir sus obligaciones inmediatas, lograr resultados satisfactorios, así como, lograr una refinanciación adecuada de sus obligaciones bancarias.



Marzo 31, 2003  
Registro No. 309

Victor Albuja  
Licencia No. 21.455

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2002</u></b>	<b><u>2001</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		37,421	3,619
Cuentas por cobrar comerciales		220,307	174,726
Inventarios	4	73,370	47,268
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>131,410</u>	<u>152,069</u>
Total activos corrientes		<u>462,508</u>	<u>388,853</u>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:</b>			
	6		
Terreno		148,902	148,902
Edificio e instalaciones			422,267
Fideicomiso inmuebles		297,857	
Maquinarias y equipos		183,427	1,568,518
Fideicomiso maquinaria		1,386,066	
Instalaciones		25,657	
Equipo de oficina		502	562
Equipos de computación		16,511	17,587
Muebles y enseres		<u>1,678</u>	<u>1,820</u>
Total		2,060,600	2,159,606
Menos depreciación acumulada		<u>536,380</u>	<u>411,526</u>
Propiedades, planta y equipo, neto		<u>1,524,220</u>	<u>1,748,080</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
	7	<u>537,966</u>	<u>805,202</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2,524,694</u>	<u>2,942,135</u>

Ver notas a los estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar		60,140	58,346
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	8	<u>588,919</u>	<u>783,031</u>
Total pasivos corrientes		<u>649,059</u>	<u>841,377</u>
		2168023	
<b>OBLIGACIONES LARGO PLAZO</b>	9	<u>1,518,964</u>	<u>1,513,966</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	10	40,040	40,040
Reserva de capital		1,103,163	1,103,163
Reserva legal		1,268	1,268
Déficit acumulado		<u>(787,800)</u>	<u>(557,679)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>356,671</u>	<u>586,792</u>
		02	
<b>TOTAL</b>		<u>2,524,694</u>	<u>2,942,135</u>

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
VENTAS NETAS		1,276,777	1,045,842
COSTO DE VENTAS		<u>831,884</u>	<u>737,372</u>
MARGEN BRUTO		<u>444,893</u>	<u>308,470</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos de administración		184,110	90,319
Gastos de ventas		<u>186,660</u>	<u>140,309</u>
Total		<u>370,770</u>	<u>237,628</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>74,123</u>	<u>70,842</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Gastos financieros		189,352	418,180
Amortización de pérdida en cambio neto		267,236	267,235
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo		(96,731)	(528,387)
Otros gastos (ingresos)	<i>Otros gastos</i>	<u>↓ (55,614)</u>	<u>(3,304)</u>
Total		<u>304,243</u>	<u>153,724</u>
PERDIDA NETA		<u>230,120</u>	<u>82,882</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 2002 Y 2001**  
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2000	40,040	1,421,073	1,268		(792,707)	669,674
Transferencia		(317,910)			317,910	
Pérdida neta					<u>82,882</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2001	40,040	1,103,163	1,268		(557,679)	586,792
					<u>(230,120)</u>	<u>(230,120)</u>
Pérdida neta					<u>(787,799)</u>	<u>356,672</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>40,040</u>	<u>1,103,163</u>	<u>1,268</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 2002 Y 2001**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
FLUJOS DE CAJA DE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	1,056,470	876,737
Pagado a proveedores y trabajadores	(884,635)	(883,232)
Intereses pagados	(43,388)	(73,436)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>-</u>	<u>3,304</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>128,447</u>	<u>(76,630)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de planta y equipo	<u>(974)</u>	<u>(1,097)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(974)</u>	<u>(1,097)</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos	<u>(93,662)</u>	<u>65,521</u>
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento	<u>(93,662)</u>	<u>65,521</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (disminución) neto durante el año	33,811	(12,206)
Comienzo del año	<u>3,610</u>	<u>15,825</u>
FIN DEL AÑO	<u>37,421</u>	<u>3,619</u>

(Continúa...)

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(30,120)	(82,882)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	183,965	183,452
Amortización de otros activos	267,235	267,235
Ganancia en venta de terreno	0	(528,387)
Otros	0	795
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo	(96,731)	0
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	0	(156,330)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(74,633)	(91,849)
Inventarios	(14,931)	(11,171)
Cuentas por pagar	0	11,136
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	0	(775)
Anticipo clientes	0	(12,778)
Intereses por pagar	<u>93,662</u>	<u>344,744</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>128,447</u>	<u>(76,630)</u>

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 2002 Y 2001**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A. Fue es en Quito- Ecuador de 1976. La Compañía tiene como objeto social la elaboración de hormigón armado y/o simples, 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.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2002. 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:

**Bases de presentación.**— Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha las que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, la Compañía ha tenido pérdidas recurrentes en sus operaciones y al 31 de diciembre del 2002 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US \$ 186,551 (US\$ 447,064 en el año 2001) situaciones que podrían generar dificultades para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. Estas situaciones a nuestro juicio indican que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de la habilidad de la Administración para generar suficientes fondos para cubrir sus obligaciones inmediatas, lograr resultados satisfactorios, así como, lograr una refinanciación de sus obligaciones bancarias. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que podrían derivarse de las incertidumbres mencionadas.

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

**Ingresos y Costos por Ventas** - Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de la mercadería.

**Valuación de Inventarios** - Al costo de adquisición o producción que no excede a los valores de mercado.

**Valuación de Propiedades, Planta y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres, equipo de laboratorio e instalaciones y 5 para vehículos y equipo electrónico.

**Otros Activos** - Corresponde principalmente a diferencia en cambio no realizadas de los años 1999, 2000 y 2001, las cuales de acuerdo a disposiciones legales vigentes, puede diferir hasta 5 años. Los Principios de Contabilidad generalmente Aceptados, requieren que tales diferencias sean registradas en los resultados del año en que se producen.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	24

### 4. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en U.S. dólares)	
Productos terminados	58,059	39,886
Materias primas y materiales	<u>15,311</u>	<u>13,730</u>
Total	<u>73,370</u>	<u>58,439</u>

## 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en U.S. dólares)	
Proyectos en curso	5,467	46,401
Otras cuentas por cobrar	53,064	64,993
Impuesto a la renta	16,267	22,791
Deudores varios	47,332	3,411
Empleados	6,612	2,825
Seguros	2,668	1,239
Anticipos a proveedores		<u>714</u>
Otros		
	<u>131,410</u>	<u>152,069</u>
Total		

## 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	1,748,080	2,102,048
Adiciones	42,225	1,097
Ventas y/o retiros	(141,232)	(171,613)
Depreciación	(183,964)	(183,452)
Retiros	<u>59,111</u>	<u>0</u>
Saldos neto al fin del año	<u>1,524,220</u>	<u>1,748,080</u>

## 7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	805,202	1,072,434
Adiciones	0	0
Amortización diferencial cambiario	<u>(267,236)</u>	<u>(267,235)</u>
Saldos neto al fin del año	<u>537,966</u>	<u>805,202</u>

Ventas- En diciembre del año 2002, la Compañía entregó al Banco del Pacifico bienes inmuebles Por un valor en libros de US\$ 149,455. Con estos activos la Compañía canceló Obligaciones Bancarias a Largo Plazo por US\$ 20,235, Intereses por Pagar por US\$ 209,215, originando una Utilidad para la Compañía por US\$ 94,755

## 8. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en U.S. dólares)	
Intereses bancarios	93,662	147,972
Anticipo de clientes	470,576	620,347
Otras cuentas por pagar	<u>24,681</u>	<u>14,712</u>
Total	<u>588,919</u>	<u>783,081</u>

## 9. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en U.S. dólares)	
Accionistas	3,917	0
Ecuacanelos s.a.	107,096	0
Mutualista Pichincha	90,000	0
Bagant Ecuatoriana	24,000	0
Banco del Pacifico	<u>1,293,951</u>	<u>1,513,966</u>
Total	<u>1,518,964</u>	<u>1,513,966</u>

Al 31 de diciembre del 2002, el rubro pasivo largo plazo (Banco del Pacifico) por US\$ 1,293,951 con Fecha de vencimiento 11 de abril del 2008 a una tasa de interés del 11% reajutable con pagos Trimestralmente.

Las operaciones se encuentran respaldadas por las garantías reales que a continuación se detallan:

### GARANTIAS A LA PRESENTE FECHA:

Otras garantías Fiduciarias (Hipoteca) OGFI Nro. 10079332 registro 38992 por el valor de US\$ 864,520,36, constituida con fecha 20-12-2002.

Otras garantías Fiduciarias (Prenda Industrial) OGFI Nro. 10079333 registro 38993 por el valor de US\$ 12,000,00 con fecha 20-12-2002.

Otras garantías Fiduciarias (Prenda Industrial) OGFI Nro. 10079334 registro 38994 por el valor de US\$ 446,500,00 con fecha 20-12-2002.

Otras garantías Fiduciarias (Prenda Industrial) OGFI Nro. 10079335 registro 38995 por el valor de US\$ de 247,650,00 con fecha 20-12-2002.

#### **10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 1,001,000 de acciones nominativas y ordinarias de US\$0.04 valor nominal unitario.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**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

#### **11. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 31 del 2003) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieron tener un efecto importante sobre los estados financieros.