

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 2003 y 2002 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\$1,072,438 y sobrevaluar la pérdida del año en US\$267,236 al 31 de diciembre del año 2003, US\$236,235 en el año 2002 y US\$236,742 en el año 2001.

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 EQUIPOS S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, 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.

La continuidad de la Compañía depende de la habilidad de la Administración para generar suficientes fondos para cubrir sus obligaciones inmediatas, logrará resultados satisfactorios, así como, lograr una refinanciación de sus obligaciones bancarias.

Marzo 23, 2004
Registro No. 309


Lcdo. Víctor Albuja
Licencia No. 21.455

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en U.S. dólares)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Caja y bancos | | 7,717 | 37,421 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 4 | 331,395 | 220,307 |
| Inventarios | 5 | 69,270 | 73,370 |
| Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar | | 4,999 | 131,410 |
| Total activos corrientes | | <u>413,381</u> | <u>462,508</u> |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: | | | |
| Terreno | 6 | 148,902 | 148,902 |
| Edificio girasoles | | 6,140 | |
| Fideicomiso inmuebles | | 297,857 | 297,857 |
| Maquinarias y equipos | | 183,427 | 183,427 |
| Fideicomiso maquinaria | | 1,386,066 | 1,386,066 |
| Instalaciones | | 25,657 | 25,657 |
| Equipo de oficina | | 502 | 502 |
| Equipos de computación | | 0 | 16,511 |
| Muebles y enseres | | 1,678 | 1,688 |
| Total | | 2,050,229 | 2,060,600 |
| Menos depreciación acumulada | | 700,216 | 536,380 |
| Propiedades, planta y equipo, neto | | <u>1,350,013</u> | <u>1,524,220</u> |
| OTROS ACTIVOS | 7 | <u>270,730</u> | <u>537,966</u> |
| TOTAL | | <u>2,034,124</u> | <u>2,524,694</u> ✓ |

Dec 6, 2003

Ver notas a los estados financieros

| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | <u>Notas</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|--------------|------------------|------------------|
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por pagar | | 50,124 | 60,140 |
| Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 8 | <u>381,919</u> | <u>588,919</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>432,043</u> | <u>649,059</u> |
| | | | |
| OBLIGACIONES LARGO PLAZO | 9 | <u>1,297,868</u> | <u>1,518,964</u> |
| | | | |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: | | | |
| Capital social | 10 | 498,200 | 40,040 |
| Reserva de capital | | 0 | 1,103,163 |
| Reserva legal | | 1,266 | 1,268 |
| Déficit acumulado | | <u>(195,253)</u> | <u>(787,800)</u> |
| Patrimonio de los accionistas | | <u>304,213</u> | <u>356,671</u> |
| | | | |
| TOTAL | | <u>2,034,124</u> | <u>2,524,694</u> |

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en U.S. dólares)

| | <u>Notas</u> | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|--------------|------------------|-----------------|
| VENTAS NETAS | | 1,273,305 | 1,276,777 |
| COSTO DE VENTAS | | <u>1,017,433</u> | <u>831,884</u> |
| MARGEN BRUTO | | <u>255,872</u> | <u>444,893</u> |
| GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS: | | | |
| Gastos de administración y ventas | | 149,076 | 184,110 |
| Gastos de ventas | | <u>0</u> | <u>186,660</u> |
| Total | | <u>149,076</u> | <u>370,770</u> |
| UTILIDAD DE OPERACIONES | | <u>106,796</u> | <u>74,123</u> |
| OTROS GASTOS (INGRESOS): | | | |
| Gastos financieros | | 159,931 | 189,352 |
| Amortización de pérdida en cambio neto | | 267,236 | 267,236 |
| Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo | | (0) | (96,731) |
| Otros gastos (ingresos) | | <u>(125,118)</u> | <u>(55,614)</u> |
| Total | | <u>302,049</u> | <u>304,243</u> |
| PERDIDA NETA | | <u>195,253</u> | <u>230,120</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 2003 Y 2002**

(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 | | | | | 82,882 | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2001 | 40,040 | 1,103,163 | 1,268 | | (557,679) | 586,792 |
| Pérdida neta | | | | | (230,120) | (230,120) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2002 | <u>40,040</u> | <u>1,103,163</u> | <u>1,268</u> | | <u>(787,799)</u> | <u>356,672</u> |
| Transferencia | 458,160 | (311,513) | (2) | | (3,851) | 142,754 |
| | | (791,650) | | | 791,650 | |
| Pérdida neta | | | | | 195,253 | (195,253) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2003 | <u>498,200</u> | <u>0</u> | <u>1,266</u> | | <u>(195,253)</u> | <u>304,213</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 2003 Y 2002**

(Expresados en U.S. dólares)

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|---------------------|----------------------|
| FLUJOS DE CAJA DE EN ACTIVIDADES DE OPERACION: | | |
| Recibido de clientes | 1,157,501 | 1,056,470 |
| Pagado a proveedores y trabajadores | (1,528,261) | (884,635) |
| Intereses pagados | 0 | (43,388) |
| Otros ingresos (gastos), neto | <u>125,118</u> | <u>-</u> |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación | <u>(245,642)</u> | <u>(128,447)</u> |
| FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Adquisición de planta y equipo | <u>(6,140)</u> | <u>(974)</u> |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión | <u>(6,140)</u> | <u>(974)</u> |
| FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Obligaciones por pagar a bancos | <u>(222,078)</u> | <u>(93,662)</u> |
| Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento | <u>(222,078)</u> | <u>(93,662)</u> |
| CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA: | | |
| Incremento (disminución) neto durante el año | (29,704) | 33,811 |
| Comienzo del año | <u>37,421</u> | <u>3,610</u> |
| FIN DEL AÑO | <u><u>7,717</u></u> | <u><u>37,421</u></u> |

(Continúa...)

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en U.S. dólares)

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---|------------------|----------------|
| CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION: | | |
| Pérdida neta | (195,253) | (230,120) |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación: | | |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo | 177,529 | 183,965 |
| Amortización de otros activos | 267,236 | 267,235 |
| Ganancia en venta de terreno | | 0 |
| Otros | 2,358 | 0 |
| Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo | | (96,731) |
| Cambios en activos y pasivos: | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | (116,804) | 0 |
| Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar | 126,411 | (74,633) |
| Inventarios | 4,100 | (14,931) |
| Cuentas por pagar | (597,611) | 0 |
| Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 85,392 | 0 |
| Anticipo clientes | | 0 |
| Intereses por pagar | ✓ _____ | <u>93,662</u> |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>(245,642)</u> | <u>128,447</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 2003 Y 2002

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 2003. 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.

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, 2001 y 2002 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> |
|---|---------------------------------------|
| 2000 | 91 |
| 2001 | 22 |
| 2002 | 12 |
| 2003 | 7 |

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar

| | ... Diciembre 31,... | |
|--------------------------|----------------------|-------------------|
| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Clientes | 231,725 | 0 |
| Proyectos en curso | | 5,467 |
| Otras cuentas por cobrar | 65,696 | 53,064 |
| Impuesto a la renta | 26,657 | 16,267 |
| Deudores varios | 0 | 47,332 |
| Empleados | 7,317 | 6,612 |
| Seguros | 0 | 2,668 |
| Anticipos a proveedores | <u> </u> | <u> </u> |
| Total | <u>331,395</u> | <u>131,410</u> |
| | 4.083 | |

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|------------------------------|----------------------|---------------|
| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Productos terminados | 60,199 | 58,059 |
| Materias primas y materiales | <u>9,071</u> | <u>15,311</u> |
| Total | <u>69,270</u> | <u>73,370</u> |

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

| | <u>2003</u> (U.S. dólares) | <u>2002</u> |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Saldos neto al comienzo del año | 1,524,220 | 1,748,080 |
| Adquisiciones | 6,140 | 42,225 |
| Ventas y/o retiros | (16,511) | (141,232) |
| Depreciación | (179,529) | (183,964) |
| Retiros | <u>15,693</u> | <u>59,111</u> |
| Saldos neto al fin del año | <u>1,350,013</u> | <u>1,524,220</u> |

7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

| | <u>2003</u> (en U.S. dólares) | <u>2002</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Saldos neto al comienzo del año | 537,966 | 805,20 |
| Adiciones | 0 | 0 |
| Amortización diferencial cambiario | <u>(267,236)</u> | <u>(267,235)</u> |
| Saldos neto al fin del año | <u>270,730</u> | <u>805,202</u> |

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>2003</u> | <u>2002</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Intereses bancarios | 72,779 | 93,662 |
| Anticipo de clientes | 246,208 | 470,576 |
| Otras cuentas por pagar | <u>62,932</u> | <u>24,681</u> |
| Total | <u>381,919</u> | <u>588,919</u> |

9. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|----------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Accionistas | 3,917 | 3,917 |
| Ecuacanelos s.a. | 0 | 107,096 |
| Mutualista Pichincha | 0 | 90,000 |
| Bagant Ecuatoriana | 0 | 24,000 |
| Banco del Pacifico | <u>1,293,951</u> | <u>1,293,951</u> |
| Total | <u>1,297,868</u> | <u>1518,964</u> |

Al 31 de diciembre del 2003, 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 9.31% reajutable con pagos Trimestralmente.

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

GARANTIAS A LA PRESENTE FECHA:

- Hipoteca Abierta Nro. 10210452 registro 35165 por el valor de \$ 864.520.36
- Otras garantías Fiduciarias Nro. 10210462 registro 31641 por \$ 12.000.00
- Otras garantías Fiduciarias Nro. 10210463 registro 30544 por \$ 446.500.00
- Otras garantías fiduciarias Nro. 10210464 registro 30550 por \$ 245.650.00

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 498,200 de acciones nominativas y ordinarias de US\$ 1,00 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

11. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 24 del 2003) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieron tener un efecto importante sobre los estados financieros.