

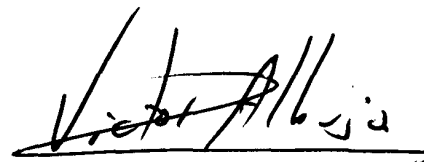
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2005 y 2004 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 auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, 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 2005 y 2004, 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.



Marzo, 30 del 2006  
Registro RNAE No. 309

Dr. CPA Víctor Albuja  
Licencia No. 21.455

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                    | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2005</u></b>      | <b><u>2004</u></b>      |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>               |                     |                         |                         |
| Bancos                                   |                     | 53,168                  | 80,977                  |
| Inversiones temporales                   |                     | 80,000                  |                         |
| Cuentas por cobrar comerciales           | 4                   | 628,076                 | 360,500                 |
| Inventarios                              | 5                   | <u>115,665</u>          | <u>111,245</u>          |
| Total activos corrientes                 |                     | <u>876,909</u>          | <u>552,722</u>          |
| <br><b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:</b> |                     |                         |                         |
|                                          | 6                   |                         |                         |
| Terreno                                  |                     | 148,902                 | 148,902                 |
| Edificio girasoles                       |                     |                         | 0                       |
| Fideicomiso inmuebles                    |                     | 297,857                 | 297,857                 |
| Maquinarias y equipos                    |                     | 181,792                 | 183,427                 |
| Fideicomiso maquinaria                   |                     | 1,386,066               | 1,386,066               |
| Instalaciones                            |                     | 25,657                  | 25,657                  |
| Equipo de oficina                        |                     | 152                     | 502                     |
| Equipos de computación                   |                     | 1,497                   | 0                       |
| Muebles y enseres                        |                     | <u>1,678</u>            | <u>1,678</u>            |
| Total                                    |                     | 2,043,601               | 2,044,089               |
| Menos depreciación acumulada             |                     | <u>1,046,463</u>        | <u>873,869</u>          |
| Propiedades, planta y equipo, neto       |                     | <u>997,138</u>          | <u>1,170,220</u>        |
| <br><b>OTROS ACTIVOS</b>                 |                     |                         |                         |
|                                          |                     | <u>10,267</u>           | <u>10,267</u>           |
| <b>TOTAL</b>                             |                     | <u><b>1,884,314</b></u> | <u><b>1,733,209</b></u> |

Ver notas a los estados financieros

| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b> | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2005</u></b>          | <b><u>2004</u></b>          |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                             |                     |                             |                             |
| Cuentas por pagar                                     |                     | 29,070                      | 20,259                      |
| Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar     | 7                   | <u>179,237</u>              | <u>240,268</u>              |
| Total pasivos corriente                               |                     | <u>208,307</u>              | <u>260,527</u>              |
| <br><b>OBLIGACIONES LARGO PLAZO</b>                   | <br>10              | <br><u>1,297,868</u>        | <br><u>1,297,868</u>        |
| <br><b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>             | <br>11              |                             |                             |
| Capital social                                        |                     | 498,200                     | 498,200                     |
| Reserva legal                                         |                     | 1,266                       | 1,266                       |
| Utilidad del ejercicio                                |                     | 203,325                     | 0                           |
| Déficit acumulado                                     |                     | <u>(324,652)</u>            | <u>(324,652)</u>            |
| Patrimonio de los accionistas                         |                     | <u>378,139</u>              | <u>174,814</u>              |
| <br><b>TOTAL</b>                                      |                     | <br><u><b>1,884,314</b></u> | <br><u><b>1,733,209</b></u> |

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

|                                                                       | <u>Notas</u> | <u>2005</u>      | <u>2004</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| VENTAS NETAS                                                          |              | 1,674,763        | 1,545,840        |
| COSTO DE VENTAS                                                       |              | <u>1,150,204</u> | <u>959,477</u>   |
| MARGEN BRUTO                                                          |              | <u>524,559</u>   | <u>586,363</u>   |
| GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:                                    |              |                  |                  |
| Gastos de administración                                              |              | 199,720          | 156,537          |
| Gastos de ventas                                                      |              | <u>0</u>         | <u>160,000</u>   |
| Total                                                                 |              | <u>199,720</u>   | <u>316,537</u>   |
| UTILIDAD DE OPERACIONES                                               |              | <u>324,839</u>   | <u>269,826</u>   |
| OTROS GASTOS (INGRESOS):                                              |              |                  |                  |
| Gastos financieros                                                    |              | 125,784          | 135,492          |
| Amortización de pérdida en cambio neto                                |              | 0                | 270,730          |
| Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo                     |              | (0)              | (4,139)          |
| Otros gastos (ingresos)                                               |              | <u>(4,270)</u>   | <u>(2,857)</u>   |
| Total                                                                 |              | <u>121,514</u>   | <u>399,226</u>   |
| UTILIDAD ANTES DE REPARTICION A<br>TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA |              | <u>203,325</u>   | <u>(129,400)</u> |
| MENOS:                                                                |              |                  |                  |
| Participación a trabajadores                                          | 8            | 30,499           | 0                |
| Amortización de pérdidas                                              | 9            | 50,831           | 0                |
| Impuesto a la renta                                                   | 9            | 21,450           | 0                |
| Reinversión de utilidades                                             | 9            | 90,491           | 0                |
| Reserva legal                                                         | 11           | <u>10,054</u>    | 0                |
| Total                                                                 |              | <u>203,325</u>   | <u>0</u>         |
| UTILIDAD NETA                                                         |              | <u>0</u>         | <u>0</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 2005 Y 2004**  
(Expresados en U.S. dólares)

|                                    | <u>Capital<br/>Social</u> | <u>Reserva<br/>Legal</u> | <u>Utilidades<br/>Retenidas<br/>(Déficit<br/>Acumulado)</u> | <u>Total</u>   |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2004 | 498,200                   | 1,266                    | (324,652)                                                   | 174,814        |
| Utilidad del ejercicio             |                           |                          | 203,325                                                     | 203,325        |
| Saldos al 31 de diciembre del 2005 | <u>498,200</u>            | <u>1,266</u>             | <u>(121,327)</u>                                            | <u>378,139</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 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

|                                                                           | <u>2005</u>     | <u>2004</u>      |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| FLUJOS DE CAJA DE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:                            |                 |                  |
| Recibido de clientes                                                      | 1,403,599       | (1,516,735)      |
| Pagado a proveedores y trabajadores                                       | (1,228,398)     | 1,418,357        |
| Intereses pagados                                                         | (125,784)       | 0                |
| Otros ingresos (gastos), neto                                             | <u>4,270</u>    | <u>(2,857)</u>   |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación      | <u>53,687</u>   | <u>(101,235)</u> |
| FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:                          |                 |                  |
| Adquisición de planta y equipo                                            | (1,496)         | (0)              |
| Adquisición de inversiones                                                | (80,000)        |                  |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión      | <u>(81,496)</u> | <u>(0)</u>       |
| FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:                     |                 |                  |
| Obligaciones por pagar a bancos                                           | 0               | (0)              |
| Obligaciones a largo plazo                                                | <u>0</u>        | <u>27,976</u>    |
| Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento | <u>0</u>        | <u>(27,976)</u>  |
| CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:                                              |                 |                  |
| Incremento (disminución) neto durante el año                              | (27,810)        | (73,259)         |
| Comienzo del año                                                          | <u>80,977</u>   | <u>7,718</u>     |
| FIN DEL AÑO                                                               | <u>53,167</u>   | <u>80,977</u>    |

(Continúa...)

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresados en U.S. dólares)**

|                                                                                                                         | <u>2005</u>   | <u>2004</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO<br>NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE<br>OPERACION:     |               |                |
| Pérdida/ Ganancia neta                                                                                                  | 203,325       | (129,400)      |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo<br>neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación: |               |                |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo                                                                            | 174,579       | 174,931        |
| Amortización de otros activos                                                                                           | 0             | 270,730        |
| Provisión cuentas incobrables                                                                                           | 3,558         | 3,258          |
| Otros                                                                                                                   | 0             | 0              |
| Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo                                                                       | 0             | (4,139)        |
| Cambios en activos y pasivos:                                                                                           |               |                |
| Cuentas por cobrar comerciales                                                                                          | (271,164)     | (32,363)       |
| Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar                                                                           | 0             | 0              |
| Inventarios                                                                                                             | (4,420)       | (41,975)       |
| Cuentas por pagar                                                                                                       | (52,220)      | (270,031)      |
| Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar                                                                       | 0             | 0              |
| Otros activos                                                                                                           | 0             | (5,248)        |
| Intereses por pagar                                                                                                     | <u>0</u>      | <u>135,492</u> |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)<br>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN                                                 | <u>53,687</u> | <u>101,235</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 2005 Y 2004**

---

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

PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A. Fue creada en Quito- Ecuador de 1976. La Compañía tiene como objeto social 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.

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 2005. 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 3 años.

### 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><br><u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u><br><u>Porcentual</u> |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1999                                        | 61                                    |
| 2000                                        | 91                                    |
| 2001                                        | 22                                    |
| 2002                                        | 24                                    |
| 2003                                        | 7                                     |
| 2004                                        | 1,95                                  |
| 2005                                        | 4,36                                  |

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar

|                          | ... Diciembre 31,... |                |
|--------------------------|----------------------|----------------|
|                          | 2005                 | 2004           |
|                          | (en U.S. dólares)    |                |
| Clientes                 | 512,740              | 219,158        |
| Otras cuentas por cobrar | 55,198               | 94,903         |
| Impuesto a la renta      | 52,465               | 39,048         |
| Empleados                | <u>7,673</u>         | <u>7,391</u>   |
| Total                    | <u>628,076</u>       | <u>360,500</u> |

### 5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

|                              | ... Diciembre 31,... |                |
|------------------------------|----------------------|----------------|
|                              | 2005                 | 2004           |
|                              | (en U.S. dólares)    |                |
| Materias primas y materiales | 31,868               | 26,511         |
| Productos terminados         | <u>83,797</u>        | <u>84,734</u>  |
| Total                        | <u>115,665</u>       | <u>111,245</u> |

## 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

|                                 | ... Diciembre 31,... |                  |
|---------------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | 2005                 | 2004             |
|                                 | (en U.S. dólares)    |                  |
| Saldos neto al comienzo del año | 1,170,220            | 1,350,013        |
| Adquisiciones                   | 1,497                | 0                |
| Ventas y/o retiros              | (1,984)              | (6,140)          |
| Depreciación                    | (174,578)            | (174,933)        |
| Retiros                         | <u>1,983</u>         | <u>1,280</u>     |
| Saldos neto al fin del año      | <u>997,138</u>       | <u>1,170,220</u> |

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

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

|                         | ... Diciembre 31,... |                |
|-------------------------|----------------------|----------------|
|                         | 2005                 | 2004           |
|                         | (en U.S. dólares)    |                |
| Intereses bancarios     | 10,675               | 43,536         |
| Anticipo de clientes    | 104,688              | 159,198        |
| Otras cuentas por pagar | <u>63,874</u>        | <u>37,534</u>  |
| Total                   | <u>179,237</u>       | <u>240,268</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 participación a trabajadores fueron como sigue:

|                           | ... Diciembre 31,... |          |
|---------------------------|----------------------|----------|
|                           | 2005                 | 2004     |
|                           | (en U.S. dólares)    |          |
| Saldo al comienzo del año | 0                    | 0        |
| Provisiones del año       | 30,499               | 0        |
| Pagos efectuados          | <u>0</u>             | <u>0</u> |
| Saldo al fin del año      | <u>30,499</u>        | <u>0</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,... |      |
|-------------------------------------|----------------------|------|
|                                     | 2005                 | 2004 |
|                                     | (en U.S. dólares)    |      |
| Utilidad según estados financieros, | 203,325              | 0    |
| 15% participación trabajadores      | (30,499)             | 0    |
| Amortización Pérdidas               | <u>(50,831)</u>      | 0    |
| Base Imponible                      | 121,995              | 0    |
| Valor máximo a reinvertir           | 90,491               | 0    |
| 15% sobre utilidad capitalizada     | 13,574               | 0    |
| 25% sobre el saldo no capitalizado  | <u>7,876</u>         | 0    |
| Total impuesto a la renta           | 21,450               | 0    |
| (-) Retenciones Crédito Tributario  | <u>(13,417)</u>      | 0    |
| Impuestos por pagar                 | <u>8,033</u>         | 0    |

Los movimientos de la provisión para impuestos se detallan a continuación:

|                            | ... Diciembre 31,... |          |
|----------------------------|----------------------|----------|
|                            | 2005                 | 2004     |
|                            | (en U.S. dólares)    |          |
| Saldos al comienzo del año | 0                    | 0        |
| Provisión del año          | 8,033                | 0        |
| Pagos efectuados           | <u>0</u>             | <u>0</u> |
| Saldos al fin del año      | <u>8,033</u>         | <u>0</u> |

## 10. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

|  | ... Diciembre 31,... |      |
|--|----------------------|------|
|  | 2005                 | 2004 |
|  | (en U.S. dólares)    |      |

|                    |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| Accionistas        | 3,917            | 3,917            |
| Ecuacanelos s.a.   | 0                | 0                |
| Banco del Pacifico | <u>1,293,951</u> | <u>1,293,951</u> |
| Total              | <u>1,297,868</u> | <u>1,297,868</u> |

#### **GARANTIAS:**

HIPOTECA ABIERTA 10210452 misma que se encuentra en Fideicomiso Mercantil por el valor de \$2'067.022,39

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 10210462 se encuentra como Prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de \$12.000,00

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 10210463 se encuentra como Prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de \$446.500,00

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 102210464 se encuentran como Prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de \$245.650,00

#### **11. 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

#### **12. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 30 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieron tener un efecto importante sobre los estados financieros.