

## 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 2007 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.

En nuestra opinión, el referido estado financiero presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A. al 31 de diciembre del 2007 y, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Marzo, 20 del 2008  
Registro RNAE No. 309



Dr. CPA Víctor Albuja  
Licencia No. 21.455

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		33,505	19,457
Inversiones temporales			
Cuentas por cobrar comerciales	4	601,979	491,983
Inventarios	5	173,950	163,459
Gastos pagados anticipado		<u>58,696</u>	<u>2,169</u>
Total activos corrientes		<u>868,130</u>	<u>876,909</u>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:</b>	6		
Terreno		148,902	148,902
Edificio girasoles		0	0
Fideicomiso inmuebles		297,857	297,857
Maquinarias y equipos		181,665	181,792
Fideicomiso maquinaria		1,386,066	1,386,066
Instalaciones		25,657	25,657
Equipo de oficina		152	152
Equipos de computación		1,497	1,497
Muebles y enseres		1,678	1,678
		<u>43,405</u>	<u>0</u>
Total		2,086,879	2,043,601
Menos depreciación acumulada		<u>1,396,896</u>	<u>1,221,386</u>
Propiedades, planta y equipo, neto		<u>689,983</u>	<u>822,215</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	7	<u>319,104</u>	<u>370,235</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,877,217</u>	<u>1,869,518</u>

Ver notas a los estados financieros

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	8	162,093	269,702
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>0</u>	<u>25,722</u>
Total pasivos corriente		<u>162,093</u>	<u>295,424</u>
<b>OBLIGACIONES LARGO PLAZO</b>	11	<u>1,121,013</u>	<u>1,187,885</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>	12		
Capital social		588,691	588,691
Reserva legal		15,179	11,320
Utilidades no distribuidas		34,725	0
Utilidad del ejercicio		<u>207,902</u>	<u>38,584</u>
Déficit acumulado		<u>(252,386)</u>	<u>(252,386)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>594,111</u>	<u>386,209</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>1,877,217</b></u>	<u><b>1,869,518</b></u>

Ver notas a los estados financieros

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
VENTAS NETAS		1,725,200	1,245,237
COSTO DE VENTAS		<u>1,228,007</u>	<u>898,990</u>
MARGEN BRUTO		<u>497,193</u>	<u>346,247</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos de administración y ventas		178,895	130,730
Gastos de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
Total		<u>178,895</u>	<u>130,730</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>318,298</u>	<u>215,517</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Gastos financieros		125,675	132,846
Otros egresos		26,974	0
Otros gastos (ingresos)		<u>(42,253)</u>	<u>(3,070)</u>
Total		<u>110,396</u>	<u>129,776</u>
UTILIDAD ANTES DE REPARTICION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>207,902</u>	<u>85,741</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores	9	31,185	12,861
Amortización de pérdidas	10	51,976	21,435
Impuesto a la renta	10	31,185	12,861
Reserva legal	12	<u>0</u>	<u>0</u>
UTILIDAD NETA		<u>93,556</u>	<u>38,584</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 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</b>	<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	588,691	11,320	(252,386)	38,584	386,209
Transferencias		<u>3,858</u>		<u>(3,858)</u>	<u>(0)</u>
Saldo ajustado al 31 d diciembre del 2007		15,178		34,726	
Transferencias				<u>207,902</u>	<u>207,902</u>
Utilidad del ejercicio					
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>588,691</u>	<u>15,178</u>	<u>(252,386)</u>	<u>242,628</u>	<u>594,111</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 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	1,608,362	1,377,631
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,424,772)	(891,614)
Intereses pagados	(152,649)	(132,846)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>42,253</u>	<u>3,070</u>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<u>73,194</u>	<u>356,241</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de bienes inmuebles	(43,405)	359,968
Adquisición de inversiones	0	(80,000)
Disminución de otros activos	<u>51,131</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>	<u>7,726</u>	<u>279,968</u>
<b>FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones por pagar a bancos	0	0
Obligaciones a largo plazo	(66,872)	109,984
Disminución en utilidades retenidas	3,859	0
Aumento de reserva legal en efectivo	<u>(3,859)</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento</b>	<u>(66,872)</u>	<u>109,984</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	14,048	(33,711)
Comienzo del año	<u>19,457</u>	<u>53,168</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>33,505</u>	<u>19,457</u>

(Continúa...)

Ver notas a los estados financieros

**PREFABRICADOS Y EQUIPOS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Pérdida/ Ganancia neta	207,902	85,741
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	175,636	174,925
Amortización de otros activos	0	0
Provisión cuentas incobrables	6,842	3,699
Otros	0	0
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(116,838)	132,394
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(56,527)	2,169
Inventarios	(10,491)	47,794
Cuentas por pagar	(133,969)	(61,395)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	639	0
Impuesto a la renta por pagar	0	(21,450)
Obligaciones con los trabajadores por pagar	<u>0</u>	<u>(30,499)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>73,194</u>	<u>356,241</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 2007 Y 2006**

---

#### **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, 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 al 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 al 31 de diciembre del 2007. 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.

Según Registro Oficial No. 348 de fecha 4 de septiembre de 2006, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades de control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2009".

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> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	24
2003	7
2004	1,95
2005	4,36
2006	2,87
2007	3,32

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar

	... Diciembre 31,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Clientes	527,376	375,788
Otras cuentas por cobrar	68,966	58,396
Impuesto a la renta	0	49,390
Anticipo Proveedores	259	19,128
Empleados	<u>5,378</u>	<u>3,915</u>
Total	<u>601,979</u>	<u>491,983</u>

### 5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Materias primas y materiales	28,931	42,450
Productos terminados	<u>145,019</u>	<u>121,009</u>

Total	<u>173,950</u>	<u>163,459</u>
-------	----------------	----------------

## 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	... Diciembre 31,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	822,215	997,138
Adquisiciones	43,405	0
Ventas y/o retiros	(127)	0
Depreciación	(175,510)	(174,923)
Retiros	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos neto al fin del año	<u>689,983</u>	<u>822,215</u>

## 7. OTROS ACTIVOS

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Servicios Pafetizaos	600	600
Servicios Paletizaos	2,260	2,230
Oficina Edificio Titanium	0	32,586
Alcazar de Bellavista C-67	52,250	52,250
Alcazar de Bellavista C-80	59,500	59,500
Platinum DP/P17	0	42,120
Atlantis SAME	0	24,351
Proxy Rinconada D20	38,200	38,200
Oficina 20 Home Plaza	64,537	64,537
Home Desing Plaza	28,884	28,674
Edificio Titanium	0	15,382
Departamento La Rioja	39,516	6,279
Departamento Santa Ana	11,891	3,526
Proyecto SEVRES	<u>21,466</u>	<u>0</u>
Saldos neto al fin del año	<u>319,104</u>	<u>370,235</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,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Intereses bancarios	11,392	10,753
Proveedores	30,252	73,396
Anticipo de clientes	59,581	115,503
Otras cuentas por pagar	<u>60,868</u>	<u>70,050</u>
Total	<u>162,093</u>	<u>269,702</u>

## 9. 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,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	12,861	30,499
Provisiones del año	31,185	12,861
Pagos efectuados	<u>(12,861)</u>	<u>(30,499)</u>
Saldo al fin del año	<u>31,185</u>	<u>12,861</u>

## 10. 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,...	
	2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros,	207,902	85,741
15% participación trabajadores	31,185	(12,861)
Amortización Pérdidas	<u>51,976</u>	<u>(21,435)</u>
Base Imponible	124,741	51,445
Valor máximo a reinvertir	0	0
15% sobre utilidad capitalizada	0	0
25% sobre el saldo no capitalizado	<u>0</u>	<u>12,861</u>

Total impuesto a la renta	31,185	12,861
(-) Retenciones Crédito Tributario	<u>(19,648)</u>	<u>(10,343)</u>
Impuestos por pagar	<u>11,537</u>	<u>2,518</u>

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

	... Diciembre 31, ... 2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,158	8,033
Provisión del año	11,537	2,158
Pagos efectuados	<u>2,158</u>	<u>8,033</u>
Saldos al fin del año	<u>11,537</u>	<u>2,158</u>

## 11. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31, ... 2007	2006
	(en U.S. dólares)	
Accionistas	3,917	3,917
Ecuacanelos s.a.	0	0
Banco del Pacifico	<u>1,117,096</u>	<u>1,293,951</u>
Total	<u>1,121,013</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 encuentran como Prenda en Fideicomiso Mercantil por el valor de \$12.000,00

OTRAS GARANTIAS FIDUCIARIAS 10210463 se encuentran 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

## 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 588,691 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

### **13. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 20 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieron tener un efecto importante sobre los estados financieros.