

Ing. Ricardo Valencia Cobos
Auditor Independiente
Casilla #10736
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de

"LITBARSKI S.A."

He auditado el Balance General adjunto de "LITBARSKI S.A." al 31 de Diciembre de 1997, los correspondientes Estados de Resultados. Evolución del Patrimonio y Flujo de efectivo, que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría.

Esta auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que se planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones, de los estados financieros, incluye también la evaluación de los principios Contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros tomados en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía "LITBARSKI S.A." al 31 de Diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones, evolución del Patrimonio y Flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad generalmente aceptados, y promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de "LITBARSKI S.A.", al 31 de Diciembre de 1997, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Guayaquil, Junio 10 de 1998



Ing. Ricardo Valencia Cobos
SC-RNAE No. 100
Reg. Cont. 8633

"LITBARRSKI S. A."

BALANCE GENERAL
AL 31 De Diciembre de 1997

ACTIVOS

(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y Bancos		12'329.
Cuentas y Doc. por Cobrar Neto	(Nota 4)	37.325'094.
Pagos Anticipados	(Nota 5)	22'791.
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES:		37.360'214.

Propiedad, Planta Equipos, Netos:	(Nota 6)	86'092.
Cargos Diferidos y Otros Activos	(Nota 7)	1.457'006.
TOTAL ACTIVOS :		38.903'312.

Ver Nota a los Estados Financieros.

" LITBARSKI S. A. "

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

PASIVO Y PATRIMONIO

(Expresado en miles de sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas y Documentos por Pagar	(Nota 8)	15.136'044.
Pasivos Acumulados	(Nota 9)	<u>709'582.</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>15.845'626.</u>

PASIVO A LARGO PLAZO

Obligaciones Financieras	(Nota 10)	19.331'666.
Crédito Diferido	(Nota 11)	<u>1.321'096.</u>
TOTAL DEL PASIVO :		<u><u>36.498'388.</u></u>

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	5'000.
Aporte para Futura Capitalización	1.117'687.
Reserva por Revaloriz. Patrimonio	686'333.
Reexpresión Monetaria	594'907.
Utilidad del Presente Ejercicio	<u>997.</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>2.404'924.</u>

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO : 38.903'312.

Ver Nota a los Estados Financieros .

LITBARSKI S. A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de Diciembre de 1997**

(Expresado en miles de sucres)

VENTAS:

Locales Comerciales y Terrenos	44.530'290.
Ingresos por Concesión, Arriendo, y Otros	726'430.

TOTAL VENTAS Y OTROS INGRESOS : 45.256'720.

Costo de Ventas

Locales Comerciales y Terrenos	(40.585'638)
--------------------------------	--------------

GANANCIA BRUTA : 4.671'082.

GASTOS OPERACIONALES

Gastos de Ventas	< 977'431>
Gastos Administrativos	<1.900'034>

<2.877'465>

UTILIDAD OPERACIONAL : 1.793'617.

OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Intereses Pagados	(1.034'695.)
Diferencias en Cambio	(854'870.)
Intereses Ganados	94'973.
Otros Ingresos	2'221.

Otros Ingresos/Egresos Netos: (1.792'371.)

**UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A
TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA** 1'246.

20 % Impuesto a la Renta Compañía 249.

UTILIDAD NETA PRESENTE EJERCICIO: 997.

Ver Nota a los Estados Financieros .

LITBAFSKI S.A.
 ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 AL 31 DE DICIEMBRE 1997
 (Expresado en miles de sucres)

	CAPITAL SOCIAL	APORTE PARA FUT. CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	RESERVA POR REV. PATRIM.	UNIDADES ACUMULADAS	REEXPRESION MONETARIA	EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de Diciembre 1996.	5,000	1,117,657		6,871	(478)	1,465,215		2,584,265
Ajuste por Correcc. Monetaria				413,510		(401,106)		12,404
Utilidad del Presente Ejercicio 1997							997	997
Otros ajustes por Corrección		30		265,952	478	(469,202)		(202,742)
Saldo al 31-12-97	5,000	1,117,687		686,333	0	594,907	997	2,404,924

Ver nota a los estados financieros.

" LITBARRSKI S.A. "

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE Diciembre de 1997
(En miles)

FLUJO DE EFECTIVO POR OPERACIONES

. Efectivo Recibido de Clientes	44.079'957.
. Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(45.006'396.)
. Otros Ingresos extraordinarios	1'102.
	<hr/>
Efectivo Pagado por Actividad de Operación:	(925'337.)
	<hr/>

FLUJO DE EFECTIVO POR INVERSION

. Compra de equipos de Oficina	(37'531.)
. Desembolso para recuperar a través de relacionadas, venta de locales comerciales en los Futuros periodos, neto.	(22.419'974.)
. Ingreso por Recuperación de Inversión Temporal	160'688.
. Ingresos para inversión en la obra a través de Insumos o entregas en valores	1.449'860.
	<hr/>
. EFECTIVO DESEMBOLSADO POR ACTIVIDAD DE INVERSION:	(20.846'957.)
	<hr/>

FLUJO DE EFECTIVO POR FINANCIAMIENTO

. Recibidos por Financiamiento Bancario y comercial	21.457'962.
. Recibidos por concesiones en contratos y Otros Ingresos.	196'620.
	<hr/>
. Efectivo proveniente por Actividades de de Financiamiento	21.654'582.
	<hr/>
. Disminución de Efectivo	(117'712.)
	<hr/>
. Saldo de Caja al Inicio de Año	130'041.
	<hr/>
. Saldo de Caja al Final del Año	12'329.
	<hr/>

Ver Notas a los Estados Financieros

LITEARSKI S.A.

CONCILIACION DEL FLUJO DE EFECTIVO
Y LA UTILIDAD NETA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(En Miles)

UTILIDAD DEL EJERCICIO 997.

Mas: partidas que no corresponden a desembolso de efectivo:

Depreciaciones	5'914.	
Amortizaciones	<u>456'284.</u>	462'198.
		<hr/>
Sub-Total:		463'195.
		<hr/>

Aumento de Cuentas por Cobrar	(1.273'957)
Aumento de Otras Ctas. por Cobrar	(173'457)
Aumento de pagos Anticipados	(12'104)
Aumento de Pasivos Acumulados	69'884.
Disminución de Otros Activos	1'102.
	<hr/>
Sub- Total	(1.388'532)
	<hr/>

Flujo de Efectivo Pagado por Actividades de Operación:	<hr/>
	(925'337)
	<hr/>
	<hr/>

Ver Nota a los Estado Financieros

LITBARKI S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

(Expresado en miles de sucres)

1.- DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, República del Ecuador, el 1 de Febrero de 1.991 se constituyo la compañía LITBARKI S.A., con el objeto de dedicarse a la compraventa de Bienes Inmuebles y administración de los mismos, pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos propios de la actividad Inmobiliaria. El plazo de duración de la Sociedad es de 50 años. El Capital Social de constitución de la Compañía es de dos millones de sucres, dividido en dos mil acciones ordinaria y nominativas de un mil sucres cada una.

Mediante resolución 94-2-1-1-0003883 dada y firmada en la Superintendencia de Compañías en Guayaquil el 29 de Agosto de 1.994 aprobó el aumento del Capital suscrito por 3 millones de sucres, con lo cual el Capital actual de la Compañía es de 5 millones de sucres.

2.- PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O POLITICAS CONTABLES

- a) Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo histórico modificado sobre la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria como indica en la Nota #3.

A continuación se resumen los principios y/o prácticas contables seguidos por la compañía en la preparacion de sus Estados Financieros en base a Acumulación, conforme principios de contabilidad generalmente Aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

b) PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades, equipos y otros activos están presentados al costo de adquisición, considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria tal como se indica en la nota # 3.- El costo y la revalorización son depreciables de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres y equipos de oficinas, instalaciones y comunicaciones y otros activos, y para computación cinco años.

Auditoria Externa examinó selectivamente la razonabilidad de las cifras y la aplicación de la reglamentación por corrección monetaria relacionada con las propiedades.

c) ACTIVOS DIFERIDOS

El Activo Diferido representado por los gastos preoperacionales que incluyen los desembolsos por gastos operativos de 1.995 y 1.996, siendo el arranque de la compañía a partir de julio de 1.997.

Estan valuados al importe pagado o costo de adquisición menos amortización acumulada, la cual se calcula por el método de línea recta, considerando un tiempo de 5 años, a una tasa del 20 % anual.

d) IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para Impuesto a la Renta está constituida a la tasa normal vigente para 1997, según la ley del Régimen Tributario Interno del 20 %.

e) MONEDA EXTRANJERA

Las Operaciones en moneda extranjera se registran a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se llevan a cabo dichas transacciones. Los activos y Pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio a la fecha del estado de situación financiera, al 31 de Diciembre de 1.997. El tipo de cambio utilizado por la compañía fue de S/.4425 por cada dolar norteamericano.

f) CREDITOS DIFERIDOS

Representados por Intereses e Ingresos por concesión en las ventas de locales comerciales, corresponden a los importes que en los próximos tres años (junio/2000) y ocho años (junio/2005) respectivamente, deberán devengarse y se aplicarán a los resultados (utilidades) conforme esto ocurra.

3.- CORRECCION MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales, a partir de 1991 se encuentra vigente la aplicación del sistema de corrección monetaria el cual busca reexpresar contablemente las partidas no monetarias del balance general, cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor del mercado.

En cumplimiento de estas disposiciones, la compañía ajustó cuentas de activos fijos, y patrimonio de accionistas mantenidos al 31 de Diciembre de 1997.

El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de precios al consumidor, el mismo que registró al 30 de Noviembre de 1997, un efecto inflacionario del 29,19%.

El valor del ajuste se registra como un mayor valor de los activos corregidos con crédito a la cuenta de Reexpresión Monetaria; y para las cuentas patrimoniales con cargo a la cuenta de reexpresión monetaria y crédito a la cuenta de reserva por revalorización del Patrimonio.

4.- **CUENTAS POR COBRAR Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre de 1997, comprenden :

Cientes 3.980'585.

Por venta de locales comerciales y
concesión a personas jurídicas y/o naturales.

Contratistas 157'321.

Accionistas 2'250.

Impuestos- Créditos Tributarios 13'886.

Compañías Relacionadas 33.171'052.

	Fincas de Casa Grande	10'989.
(1)	Cocentral S. A.	33.156'672.
	Río Plaza	3'391.

- 1) Crédito Corresponde a la venta de locales comerciales y terrenos durante 1.997, aproximadamente en el 75 % de las ventas totales de la Compañía, la misma que se encargará de la administración de dichos locales, cuya empresa será la de "Centros Comerciales COCENTRAL S.A.".

TOTALES : 37.325'094.

5.- **PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre de 1.997 comprenden :

Intereses Financieros 15'498.

Primas de Seguros 7'293.

22'791.

6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.997.

AL COSTO CORREGIDO	SALDO 31-12-96	ADICIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	CORRECCION MONETARIA	SALDO AL 31-12-97
Muebles Y Enseres	19,794	621		5,958	26,373
Equipos de Oficina	13,498	621		4,222	18,341
Equipos de Computación	3,290	36,157		2,266	41,713
Instalaciones y Comunicac.	5,413			1,439	6,852
Otros Activos	2,305	131		697	3,133
TOTAL COSTO CORREGIDO	44,300	37,530		14,582	96,412
Depeciación Acumulada	(2,229)	(6,914)		(2,177)	(10,320)
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:	42,071	31,616	0	12,405	86,092

La Compañía utilizó el 29.9 % para corregir sus propiedades y el proporcional para compras del año. Auditoría externa reviso dichos calculos.

6.- PROPIEDADES Y EQUIPOS
Ver nota en siguiente hoja

7.- CARGOS DIFERIDOS OTROS ACTIVOS

Depósitos en Garantía		36'511.
Gastos Preoperacionales	1.915'068.	
(-) Amortiz. Acumulada	(494'573)	
	<hr/>	1.420'495.
		<hr/>
		1.457'006.

El saldo de gastos preoperacionales se terminarán de amortizar en el año 2.001.

8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Al 31 de Diciembre de 1997 comprende :

Documentos Por Pagar

Bancarios

Banco de Crédito:

Corporación Financiera Nacional-CFN-

Comprenden a 9 pagarés que vencen hasta Diciembre de 1.998, con una tasa de Interés anual del 14.33 % y 14.36 % US \$ 251.894.92 dolares, Pagos Trimestrales. t/c 4.425 c/dolar.

1.114'635.

FILANBANCO

Corresponde a 6 documentos que vencen hasta Julio/15/97 por un total de US\$ 172.414,31

762'933.

BANCO UNION

Documentos firmados por compra de camión kia. Por total de US\$ 18.705,78

82'773.

BANCO DE GUAYAQUIL

Comprenden 24 documentos por compra de dos computadoras que vencen en Nov/98.

23'325.

BANCO DEL PROGRESO

Documentos firmados por la compra de cuatro computadoras por un total de U\$9.203,00 dolares (saldo \$8.709,00)

38'538.

FILANBANCOAvales Bancarios

Corresponden a 6 operaciones que vencen hasta Agosto de 1.998 a una tasa desde el 14 % hasta el 17 % anual US\$ 1'258.106 dolares

5.567'119.

ENTIDAD FINANCIERA -IMC.

Comprenden varios documentos que vencen en Enero de 1.999 por compra de 3 computadoras, US\$ 16.646 dolares

74'847.

OTROS DOCUMENTOS

Seguros Rocafuerte : tres letras que vencen en Marzo /98 US\$ 825 dolares

3'652.

Supermercado Santa Isabel

Porción cte. deuda a largo plazo
4 pagos que vencen hasta Nov/98;
operación original por US\$ 1'000.000
dolares al 8.5 % interés anual
US \$29.000.99 dolares.

128'329.

7.796'151.

CUENTAS POR PAGAR

Sobregiros Bancarios
Filanbanco.- incluyen
US \$ 1.549.10 dolares.

24'677.

Proveedores Locales
Contratistas
Compañías Relacionadas

330'033.

257'671.

5.825'429.

Deudas corresponden a varias compañías del grupo, por provisión de insumos y otros materiales para la construcción del Mall, así como entregas de valores para la conclusión del Centro Comercial, sin fecha de cancelación.

<u>Cientes : Devolución</u>	
Locales y Concesión	187'903.
<u>Valores en Garantía : Clientes</u>	
y Proveedores	59'015.
<u>Depósitos por Reservación</u>	462'975.
<u>Otras Cuentas Por Pagar</u>	192'190.
	<hr/>
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	7.339'893.
	<hr/>
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR :	15.136'044.
	<hr/> <hr/>

GARANTIAS.-

Como garantías a las deudas contraídas con el Banco de Credito se entregó como hipoteca abierta, las propiedades de Puntilla Mall y subsistirán hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que se mantengan en favor del Banco. Para la porción de Largo Plazo con este mismo banco, la garantía reúne las mismas condiciones.

9.- PASIVOS ACUMULADOS

<u>INTERESES POR PAGAR</u>		706'696.
Comprenden Intereses sobre operaciones Bancarias, Comerciales y personas naturales.		
<u>IMPUESTOS POR PAGAR</u>		2'886.
20 % Imptos. Renta Cía 1997.	249.	
Retenciones en la fuente.	2'637.	
	<hr/>	
		<hr/>
		709'582.
		<hr/> <hr/>

10.- PASIVOS LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1.997 comprenden :

<u>Supermercados Santa Isabel</u>	
Operación por US \$ 1'000.000 dolares que vence en Sept/01/2006, (110 meses) a una tasa anual del 8.5 % con periodo de gracia de un año.	
Saldo de \$970.999 dolares.	4.296'670.

BANCO DE CREDITO

Corporación Financiera Nacional
C.F.N., comprenden a 39 pagarés que
vencen el año 2.004 (30/09/2004),
pagaderos trimestralmente, a una
tasa del 14.33 % de Interés.

15.034'996.

TOTAL PASIVO LARGO PLAZO :

19.331'666.

GARANTIAS:

(Ver explicación dada en Nota #8 en iguales condiciones)

11.- CREDITO DIFERIDO

- a) Interés no Ganados
- b) Ingresos por concesión

533'073.

788'023.

1.321'096.

a) Corresponden a la amortización de Interés no devengados aún en la venta de locales y/o propiedades a personas naturales y/o jurídicas cuyo límite de devengamiento es hasta Mayo/2000.

b) Corresponden a Ingresos por devengarse en la concesión de contratos ventas de locales a personas naturales y/o jurídicas cuyo límite de devengamiento es hasta 8 años (junio/2.005).

12.- EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de auditoría externa (Junio 10 de 1.998), no han sucedido situaciones que a criterio de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

RECIBIDO

18 JUN 1998

RECIBIDO

1651

Guayaquil, 18 de Junio de 1998

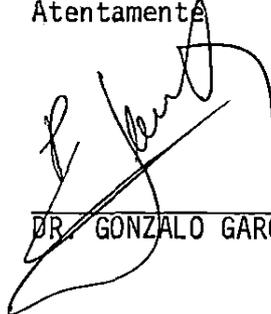
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente estamos remitiendo el Informe de Auditoria de la
compañia LITBARKI S.A., correspondiente al ejercicio economico de 1997
cuyo expediente es el # 5962991.

Agradeciendo por la atencion que se sirvan dar a la presente

Atentamente



DR. GONZALO GARCIA SARDA

Recibido por REGISTRO DE SOCIEDADES

Fecha: 19 JUN 1998

Hora:

Firma: 