



**GUZMÁN BENÍTEZ  
& ASOCIADOS**

Audítores Independientes  
Consultores - Contadores  
Kennedy Mz. D Solar 13  
Atrás Condominio CENTRÓPOLIS  
Teléfono: 2691053 - 2397611

59.629

---

**LITBARSKI S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**LITBARSKI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**INDICE**

**Páginas #**

Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Balance general	5
Estado de resultados	6
Estado de evolución del patrimonio del Accionista	7
Notas a los estados financieros	8 – 12

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al accionistas de:  
**LITBARSKI S.A.**

- 1.** Hemos auditado el balance general adjunto de **LITBARSKI S.A.** al 31 de diciembre del 2.000 y los correspondientes estados de resultados, cambios en la evolución del patrimonio de la compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de **LITBARSKI S.A.** Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria.
- 2.** Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3.** La compañía cuenta con un avalúo sobre los locales comerciales y activos fijos del Centro Comercial Puntilla Mall, emitidos en Junio del 2000 que fue entregado por la Gerencia de Activos de la Agencia de Garantía de Depósitos sobre un área de 8174 mt2 y cuyo avalúo es de US \$ 13'487.842. Esta situación supera considerablemente el valor en libros. Adicionalmente como se indica en el informe del año 1999, no hemos obtenido una liquidación del costo de construcción del centro comercial Puntilla Mall.
- 4.** La compañía desde Julio de 1999 cerro las operaciones del centro comercial Puntilla Mall excepto el Supermercado Santa Isabel, esa situación se dio principalmente a la falta de ventas de los locales y falta de recuperación de la cartera vencida de los locales vendidos, dando lugar a que la compañía no genere los suficientes ingresos de efectivo para cumplir con sus obligaciones bancarias en moneda local y moneda extranjera vencidas, esta situación dio lugar a que la administración difiera la perdida en cambio la cual fue aplicada en su totalidad en la cuenta reexpresión monetaria en el año 2000
- 5.** Como se indica en la Nota 9 el accionista de la compañía es el fideicomiso AGD. quien de acuerdo a la escritura del fideicomiso esta podrá arrendar y/o vender los locales del centro comercial Puntilla Mall.

6. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en el párrafo anterior que se pudieran originar, si los hay, y que pudieran ser necesarios, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de LITBARSKI S.A. al 31 de Diciembre de 2000, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
7. La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1.999, sin embargo en el año 2.000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción del porcentaje en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2.000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.
8. Como se explica en la nota 1, debido al cambio de la unidad monetaria, la Compañía a partir de Marzo 31 del 2.000 mantiene sus registros contables y prepara para sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con lo dispuesto por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC No.17.



**CPA. Alberto Guzmán M.**  
**Socio**  
**RNC No. 23609**

**RNAE-2 No. 361**

Octubre 15 del 2.001  
Guayaquil – Ecuador

**LITBARSKI S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

<b>ACTIVOS</b>	<i>NOTAS</i>	(Dólares)
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo en caja y banco		2.043
Cuentas por cobrar clientes	3	393.559
Inventarios ( <i>Centro Comercial Puntilla Mall</i> )		<u>6.085.470</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u><b>6.481.072</b></u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedades y equipos, neto	4	24.566
Otros activos		<u>25.610</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u><b>6.531.247</b></u></u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS</b>		
Sobregiro bancario		30
Cuentas por pagar	5	156.961
Documentos por pagar	6	5.437.872
Intereses por pagar	7	696.645
Otros Pasivos	8	<u>49.425</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><b>6.340.934</b></u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital Social	9	200
Aportes para futuro aumento de capital		348.733
Reserva de capital		2.245.068
Resultados acumulados		-2.404.329
Resultado del Ejercicio		<u>641</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><b>190.313</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<u><u><b>6.531.246</b></u></u>

*Ver notas a los estados financieros*

**LITBARSKI S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

	<i>NOTAS</i>	(Dólares)
<b>INGRESOS</b>		
Intereses ganados		5
Otros ingresos		51
Resultado por Exposición a la Inflación, <i>neto</i>		913.640
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u><b>913.697</b></u>
<b>GASTOS</b>		
Servicios de terceros		27.358
Impuestos y contribuciones		7.804
Mantenimiento y otros		4.643
Gastos financieros		15.176
Depreciaciones		3.362
Amortización		32.244
Perdida en Cambio <i>neto</i>		822.469
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u><b>913.056</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u><b>641</b></u>

**LITBARSKI S.A.****ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

	Capital pagado	Aporte Para Aumento De Capital	Reserva de Capital	Reserva Por Revalorización Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDO AL 31/12/1999</b>	200	348.733	0	199.021	1.519.806	-1.191.360	876.400
Resultado 2000						641	641
Ajustes de años anteriores					-2.823.991		-2.823.991
NEG- 17			2.245.070	-199.021	1.304.185	-1.212.971	2.137.263
<b>SALDO 31/12/2000</b>	200	348.733	2.245.070	0	0	-2.403.660	190.313

*Ver notas a los estados financieros*

**LITBARSKI S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.000**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía fue constituida en Ecuador y su principal actividad es la compraventa de bienes inmuebles, así como a celebrar toda clase de contratos propios de actividad inmobiliaria.

En Diciembre 29 de 1998, los accionistas firmaron un contrato de fideicomiso, en el cual transfieren el 100% de los derechos accionarios al Fideicomiso Mercantil **A.G.D.**

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**Base de presentación.**- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC No. 17 con la cual los estados financieros al 31 de marzo del 2.000 fueron ajustados y convertidos de sucres a dólares de los E.U.A.; moneda de curso legal adoptada en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2.000, en consecuencia los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2.000 son reportados en dólares de los E.U.A. Aunque las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requiere información financiera comparativa, los estados financieros adjuntos no incluyen este tipo de presentación debido al cambio en la moneda de reporte ocurrida en marzo del año 2.000, y en razón de que las normas vigentes y principalmente la NEC No.17 no obliga a realizar ajuste alguno sobre períodos anteriores.

**Propiedades y Equipos.**- Están registrados al costo de adquisición hasta el 31 de marzo del 2.000, cuyo saldo fueron llevados al valor del mercado. Las adiciones a partir del 1 de abril del 2.000, se registra al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalicen. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Instalaciones	10%
Muebles, equipos de oficina y de computación	10%

## 2. **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

**Reserva de capital.**- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio la cual se incrementó por el ajuste a valor del mercado de los inventarios, propiedades, equipos y otros activos. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

**Impuesto a la Renta.**- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, la Compañía establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

**Transacciones en Moneda Extranjera.**- Los pasivos y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2.000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los pasivos denominados en moneda extranjera fue llevado a los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2.000 al 31 de marzo del 2.000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1.999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en la NEC No.17.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares de los E.U.A. al 31 de diciembre de 1.999, la Compañía para propósito de preparar los estados de evolución del patrimonio de los accionistas, flujo de efectivos y ciertas notas revelatorias, asignó equivalentes en dólares de los E.U.A. a los referidos saldos iniciales en sucres a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US \$ 1.00, para activos y pasivos no monetarios; no obstante que en marzo 28 del 2.001 la Superintendencia de Compañías expidió el reglamento para convertir extra contablemente los estados financieros al 31 de diciembre de 1.999 a dólares de los E.U.A. únicamente para fines de presentación y elaboración de los estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo del año 2.000, la Administración considera que el efecto entre la aplicación de esta disposición y la utilizada por la Compañía no será significativo en la presentación de los estados financieros.

## 3. **CUENTAS POR COBRAR.**

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2.000, es el siguiente

	Dólares
Documentos por cobrar clientes	224.482
Documentos por cobrar concesion	9.733
Cuenta por cobrar arriendos	133.711
Prestamos a funcionarios y empleados	90
Creditos Tributarios	1.576
Compañías Relacionadas	27
EMPROTUR - PROCTINSA	18.493
Otros	5.447
Total	<u>393.559</u>



## 6. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un detalle de los documentos por pagar al 31 de diciembre del 2.000, resume como sigue:

Banco Progreso	5.582
I.M.C.	7.321
Banco de Crédito	3.715.893
Filanbanco Cartera	86.423
Filanbanco	657.624
Santa Isabel	963.620
Otros	1.409
Total	<u>5.437.872</u>

Existen pasivos con FILANBANCO S.A. cuyos deudores principales son las compañías **DEMOCORP S.A., LARVIK S.A. y Dr. Gonzalo García Sarda**, registrados en **LITBARSKI S.A.** mediante convenios privados firmados por la anterior administración y representantes legales a la fecha de la firma del Fideicomiso.

## 7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2.000, es el siguiente:

	Saldo a 12/31/1999	Pagos	Provisión	Saldo a 12/31/2000
Intereses	678.266	277	18.379	696.645

## 8. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre del 2.000, es como sigue:

	<b>D ó l a r e s</b>
Em protur	8.960
Proctinsa	9.533
Ingresos diferidos :	
Intereses por devengar	11.822
Contratos por Concesión	19.110
Total	<u>49.425</u>

9. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre de 2000, el capital pagado consiste en 500 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de 0.40 centavos de dólares norteamericanos, cuyo accionista es el fideicomiso **AGD** de acuerdo con escritura publica en Diciembre 29 de 1998.

El objetivo del fideicomiso es de servir como fuente de obtención de recursos, pudiendo el fideicomiso arrendar y vender el centro comercial Puntilla Mall, la venta puede ser efectuada mediante una aprobación por escrito de la Agencia de Garantía de Depósitos y que la obtención de dichos ingresos servirán para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de FILANBANCO S.A. tenga o tuviere con la AGD, la misma que no se ha determinado.