

59629



**GUZMÁN BENÍTEZ  
& ASOCIADOS**  
Auditores Independientes  
Consultores - Contadores  
Kennedy Mz. D Solar 13  
Atrás Condominio CENTRÓPOLIS  
Teléfono: 2691053 - 2397611

---

**LITBARSKI S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**LITBARSKI S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

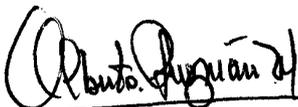
<b>INDICE</b>	<b>Páginas #</b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance general	5
Estado de Resultados	6
Estado de evolución del patrimonio	7
Notas a los estados financieros	8 - 11

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

- Algunos  
apartados  
no.*
1. Hemos auditado el balance general adjunto de **LITBARSKI S.A.** al **31 de diciembre del 2.001**, el estado de resultados y los 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 la Compañía, 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 8.174 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 8 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 2001, 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.



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

**RNAE-2 No. 361**

**Abril 15 del 2.002**  
**Guayaquil – Ecuador**

**LITBARSKI S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	<i>NOTAS</i>	
<b>ACTIVO</b>		
Bancos		78
Cuentas por Cobrar Clientes	<b>3</b>	394.945
Inventarios	<b>4</b>	6.085.469
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>6.480.493</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Activos Fijos	<b>5</b>	21.040
Otros Activos		19.179
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>40.219</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>6.520.711</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Pagar	<b>6</b>	248.290
Documentos por Pagar	<b>7</b>	5.437.263
Intereses por pagar		696.645
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>6.382.199</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Suscrito	<b>8</b>	200
Aporte Futuro Aumento Capital		348.733
Reserva de Capital		2.245.067
Resultados Acumulados		-2.403.848
Resultados del Ejercicio		-51.640
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>138.512</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>6.520.711</u></b>

**Ver Notas a los Estados Financieros**

**LITBARSKI S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

*Notas*

**INGRESOS**

Ingresos no Operacionales  
**TOTAL INGRESOS**

9.456

**9.456**

**EGRESOS**

Gastos de Oficina ✓  
Servicios a Terceros  
Impuestos y Contribuciones  
Provisiones, Depreciaciones, Amortizacion ✓  
Otros  
**TOTAL EGRESOS**

44.830

436

15.657

173

**61.096**

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

**-51.640**

*Ver Notas a los Estados Financieros*

**LITBARKI S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	Patrimonio	Aporte Futuro Aumento capital	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDO AL 31/12/2000</b>	200	348.733	2.245.067	-2.403.848	190.152
<b>Resultado del Ejercicio 2001</b>				-51.640	-51.640
<b>SALDO AL 31/12/2001</b>	200	348.733	2.245.067	-2.455.488	138.512

*Ver notas a los estados financieros*

**LITBARSKI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

**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%

**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.

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

**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 extracontablemente 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

<b>Documentos por cobrar</b>	<b>224.482</b>
<b>Por concesión</b>	<b>9.733</b>
<b>Por arriendos</b>	<b>134.298</b>
<b>Impuestos</b>	<b>1.416</b>
<b>Emprotur</b>	<b>8.960</b>
<b>Proctinsa</b>	<b>9.533</b>
<b>Invesmentline</b>	<b>1.200</b>
<b>Otras</b>	<b>5.323</b>
	<hr/> <b>394.945</b> <hr/>

- Los documentos por cobrar representan ventas de locales comerciales ubicados en Centro Comercial Puntilla Mall, con vencimiento hasta el 2002. Debido al cierre del centro comercial, la administración efectuará una depuración de las cuentas, documentos y arriendos por cobrar durante el año 2000 por cuanto las mismas se mantienen impagas.
- Las cuentas por cobrar EMPROTUR y PROCTINSA correspondiente principalmente (US\$ 18.493) activos y uso de la marca COZZOLI adquirida por LITBARSKY S.A. mediante la adquisición de obligaciones con FILANBANCO S.A. el uso de los activos y de la marca fue transferida a la Compañía EMPROTUR y PROCTINSA mediante un convenio de concesión firmado por la anterior administración en Agosto de 1998.

### 4. INVENTARIO

<b>Locales comerciales, Puntilla Mall</b>	<b>6.083.643</b>
<b>Otras</b>	<b>1.826</b>
	<hr/> <b>6.085.469</b> <hr/>

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<b>Saldo Inical 2000</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo Final 2.001</b>
Equipos de computación	5.878		<b>5.878</b>
Equipo de oficina	3.084		<b>3.084</b>
Muebles y enseres	2.915		<b>2.915</b>
Instalaciones	18.962		<b>18.962</b>
Otros	676		<b>676</b>
<b>Sub.-total</b>	<b>31.515</b>		<b>31.515</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>-6.949</b>	<b>-3.526</b>	<b>-10.475</b>
<b>Total activo Fijo</b>	<b>24.566</b>	<b>-3.526</b>	<b>21.040</b>

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2000 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

<b>Proveedores</b>	<b>8.408</b>
<b>En garantía</b>	<b>2.040</b>
<b>Clientes</b>	<b>3.495</b>
<b>Compañías Relacionadas</b>	<b>162.695</b>
<b>Otros</b>	<b>71.653</b>
	<b>248.290</b>

## 7. DOCUMENTOS POR PAGAR

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

Banco Progreso	<b>5.582</b>
I.M.C.	<b>7.321</b>
Banco de Crédito	<b>3.715.893</b>
Filanbanco Cartera	<b>86.423</b>
Filanbanco	<b>657.624</b>
Santa Isabel	<b>963.620</b>
Otros	<b>800</b>
<b>Total</b>	<b>5.437.263</b>

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.

#### **8. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre de 2001, 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.