

LTBARKI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance general	5
Estado de Resultados	6
Estado de flujos de efectivo	7
Estado de evolución del patrimonio	8
Notas a los estados financieros	9 - 12



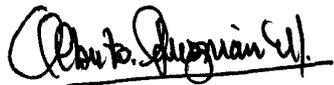
RECIBIDO 14/12/2003

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
LITBARSKI S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **LITBARSKI S.A.** al **31 de Diciembre del 2003**, 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 auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría 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 auditoría 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 pérdida 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. La compañía no ha realizado la provisión del gasto financiero por intereses en mora, proveniente de las obligaciones bancarias vencidas, principalmente con la banca cerrada y cuyo monto no sido determinado.
7. La compañía durante los últimos periodos ha tenido pérdidas recurrentes, originados principalmente por la falta de generación de ingresos, los cuales dependían exclusivamente por la venta de los locales del centro comercial puntilla mall. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha.

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en los párrafos anteriores y la nota 9, 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 2003, 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

Febrero 28 del 2004
Guayaquil - Ecuador

RECIBIDO 16 MAR 2004



LITBARSKI S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	<i>NOTAS</i>	
ACTIVO		
Caja - Bancos		265
Cuentas por Cobrar Clientes	3	314,228
Inventarios	4	6,085,470
Total activos corrientes		<u>6,399,963</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos Fijos	5	15,850
Otros Activos		40,307
Total activos no corrientes		<u>56,157</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>6,456,119</u></u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Sobregiro		186
Cuentas por Pagar	6	419,684
Documentos por Pagar	7	4,992,687
Intereses por pagar		969,168
TOTAL PASIVO		<u>6,381,725</u>
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	8	800
Aporte Futuro Aumento Capital		348,733
Reserva de Capital		2,245,068
Resultados Acumulados		-2,495,691
Resultados del Ejercicio		-24,516
TOTAL PATRIMONIO		<u>74,394</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>6,456,119</u></u>

Ver Notas a los Estados Financieros

 5

LITBARSKI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

INGRESOS

Ingresos no Operacionales, principalmente de pasivos diferidos	33,505
TOTAL INGRESOS	<u>33,505</u>

EGRESOS

Gastos de administración	65
Gastos de mantenimiento	94
Seguros	39,071
Servicios de Terceros	8,862
Impuestos prediales	3,111
Impuestos y contribuciones	4,156
Depreciación	2,595
Gastos Financieros	66
TOTAL EGRESOS	<u>58,021</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-24,516</u>
--------------------------------	-----------------------

Ver Notas a los Estados Financieros

LITBARSKI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	US DOLARES
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Perdida neta	-24,516
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación	2,595
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	-26,517
Cuentas por pagar	47,519
Otros activos	-80
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-998
Aumento y/o Disminución en caja-Banco	-998
Caja y Banco al principio del año	1,264
Caja y Banco al final del año	265

 7

LITBARSKI S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	Patrimonio	Aporte Aumento de capital	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2002	200	348,333	2,245,057	-2,485,691	98,909
ALMENTO DE CAPITAL	600	-600			0
PERDIDA DEL EJERCICIO				-24,515	-24,515
SALDO AL 31/12/2003	800	348,733	2,245,057	-2,520,206	74,394

Véase a los estados financieros

LITBARSKI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

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.

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:

Activos	Tasas
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.

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.

El 27 de Septiembre de 1999 la administración de esa fecha, envió una comunicación al S.R.I indicando el cese temporal de sus operaciones el 31 de Julio de 1999. El S.R.I mediante oficio No. 1126 de mayo del 2000 liquidó el R.U.C. de la compañía No. 0991132120001.

Posteriormente en Julio 31 del 2003 el Gerente General solicita dejar sin efecto la anulación del R.U.C por cuanto se aduce una mala interpretación de parte del S.R.I . El 31 de Octubre del 2003, mediante oficio No. 109012003 el S.R.I deja sin efecto el oficio No. 1126.

LITBARSKI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

3. CUENTAS POR COBRAR

Documentos por cobrar	224,661
Por concesión	9,733
Por arriendos	27,150
Impuestos	1,416
Anticipo a contratistas	3,226
Compañías relacionadas	41,545
Invesmentline	1,200
Otras	5,297
Total	<u>314,228</u>

- Los documentos por cobrar representan ventas de locales comerciales ubicados en Centro Comercial Puntilla Mall, con vencimiento hasta el 2003. 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 paras efecto de presentación fueron aplicadas con el pasivo, por (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

Locales comerciales, Puntilla Mall	6,083,643
Otras	1,826
	<u>6,085,469</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Saldo Inical 2002	Adiciones	Saldo Final 2,003
Equipos de computación	5,878		5,878
Equipo de oficina	3,084		3,084
Muebles y enseres	2,915		2,915
Instalaciones	18,962		18,962
Otros	676		676
Sub.-total	31,515		31,515
Depreciación Acumulada	-13,070	-2,595	-15,665
Total activo Fijo	18,445	-2,595	15,850

LITBARSKI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2003 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	712
En garantía	15,798
Contratistas	8,408
Clientes	3,495
Fideicomiso A.G.D	47,524
Agrícola Acuarela	328,749
Democorp	214
Investmentline	12,379
Otros	2,404
	<u><u>419,684</u></u>

7. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un detalle de los documentos por pagar al 31 de diciembre del 2003, se 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	519,041
Otros	803
Total	<u><u>4,992,687</u></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.

8. CONTINGENCIA

En el año 2002, la administración procedió a liquidar las obligaciones que tiene con el Supermercado Santa Isabel, cruzando con los arriendos que no fueron registrados y facturados US \$441.967 de años anteriores y US \$ 99.799 del 2003. La no facturación se origina por anulación del R.U.C. la misma que estuvo vigente desde Septiembre de 1999 hasta Octubre del 2003, esta situación da origen a que la compañía tenga una contingencia por concepto de I.V.A.

LITBARSKI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

9. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre de 2003, el capital pagado consiste en 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 1 dólar norteamericanos, cuyo accionista es el fideicomiso **AGD** de acuerdo con escritura publica en Diciembre 29 de 1998. En Mayo del 2003 se efectuó un aumento de capital de la compañía mediante aportes en efectivo de parte del accionista.

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. actualmente en liquidación, tenga o tuviere con la AGD, la misma que no se ha determinado.

