

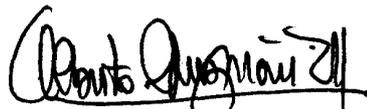
## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Op # 59629

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **LITBARSKI S.A.** al **31 de Diciembre del 2005**, 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 mt<sup>2</sup> 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 9 el accionista de la compañía es el Fideicomiso AGD. quien de acuerdo a la escritura del fideicomiso 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, 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 2005, 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 20 del 2006**  
**Guayaquil - Ecuador**

**LITBARKI S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<i>NOTAS</i>	
<b>ACTIVO</b>		
Caja - Bancos		265
Cuentas por Cobrar Clientes	<b>3</b>	348,008
Inventarios	<b>4</b>	6,085,470
<b>Total activos corrientes</b>		<u><b>6,433,743</b></u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Activos Fijos	<b>5</b>	13,255
Otros Activos		52,944
<b>Total activos no corrientes</b>		<u><b>66,199</b></u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><b>6,499,942</b></u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Sobregiro		
Cuentas por Pagar	<b>6</b>	542,595
Documentos por Pagar	<b>7</b>	4,987,290
Intereses por pagar		968,638
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u><b>6,498,524</b></u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Suscrito	<b>8</b>	800
Aporte Futuro Aumento Capital		348,733
Reserva de Capital		2,245,068
Resultados Acumulados		-2,579,957
Resultados del Ejercicio		-13,226
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><b>1,418</b></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>6,499,942</b></u>

**Ver Notas a los Estados Financieros**

**LITBARSKI S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

<b>INGRESOS</b>	
Otros Ingresos	<b>13,943</b>
<b>EGRESOS</b>	
Servicios de Guardianía	3,904
Mantenimiento áreas	509
Impuestos y contribuciones	6,364
Gastos Financieros	3,901
Gastos Kastelnovo	10,947
Otros	1,544
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b><u>27,169</u></b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>-13,226</u></b>

***Ver Notas a los Estados Financieros***

---



**LITBARSKI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	US DOLARES
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Perdida neta	-13,226
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	-1,106
Cuentas por pagar	36,537
Otros activos	-16,937
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<u><u>5,267</u></u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Sobregiro	-186
Intereses por pagar	-530
Documento por pagar	-4,551
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Financiamiento</b>	<u><u>-5,267</u></u>
<b>Aumento y/o Disminución en caja-Banco</b>	0.00
<b>Caja y Banco al principio del año</b>	<u>265</u>
<b>Caja y Banco al final del año</b>	<u><u>265</u></u>

 7

**LITBARSKI S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	Retirario	Aporte Aumentode capital	Reserva decapital	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDOAL31/12/2004</b>	800	348,733	2,245,088	-2,579,957	14,644
PERDIDADEL EJERCICIO				-13,226,02	-13,226,02
<b>SALDOAL31/12/2005</b>	800	348,733	2,245,088	-2,588,183	1,418

*Vérselasalosestadosfinancieros*

**LITBARSKI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**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 capitalizan. 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.

**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.

**LITBARSKI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**3. CUENTAS POR COBRAR**

Documentos por cobrar	224,661
Por concesión	9,733
Por arriendos	27,150
Impuestos	1,416
Compañías relacionadas	60,058
Invesmentline	1,200
Emprotur	8,960
Proctinsa	9,533
Otras	5,297
<b>Total</b>	<b><u>348,008</u></b>

- Los documentos por cobrar representan ventas de locales comerciales ubicados en Centro Comercial Puntilla Mall, con vencimiento hasta el 2005. 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 para efecto de presentación fueron aplicadas con el pasivo, por (US\$ 18.493) activos y uso de la marca COZZOLI adquirida por LITBARSKI 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	1,827
	<b><u>6,085,470</u></b>

**5. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<b>Saldo Final 2,004</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo Final 2,005</b>
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
<b>Sub.-total</b>	<b>31,515</b>		<b>31,515</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>-18,260</b>		<b>-18,260</b>
<b>Total activo Fijo</b>	<b>13,255</b>		<b>13,255</b>

**LITBARSKI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2005 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Contratistas	8,408
Valores en Garantía	15,646
Compañías Relacionadas	491,537
Emprotur y Proctinsa	18,493
Superintendencia Compañías	3,310
Devoluciones	2,655
Otros	2,547
Total	<u>542,595</u>

**7. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un detalle de los documentos por pagar al 31 de diciembre del 2005, se resume como sigue:

Banco Unión	235
I.M.C.	7,321
Banco de Crédito	3,715,893
Filanbanco Cartera	86,423
Filanbanco	657,624
Santa Isabel	519,041
Otros	568
Total	<u>4,987,104</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 por US \$441.967 de años anteriores y US \$ 99.799 del 2002. La no facturación se origina por anulación del R.U.C. la misma que estuvo vigente desde Septiembre de 1999 hasta Octubre del 2002.

**LITBARKI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**9. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre de 2005, 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.

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 Subasta Pública, 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.

**10. IMPUESTO**

Las declaraciones de impuesto a la renta, del Impuesto al valor Agregado y Retenciones en la fuente, de los años anteriores no han sido revisadas por la autoridades tributarias. La facultad de fiscalizar por parte del SRI está vigente para los tres últimos ejercicios económicos.

**11. EVENTOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de este informe, existen eventos como los indicados en el parrafo de opinión que están afectando directamente la situación financiera de la empresa y su continuidad de negocio en marcha.

---

 12