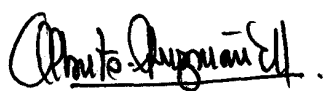


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
CONCENTRAL S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CONCENTRAL S.A.** al **31 de Diciembre del 2004** 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 **CONCENTRAL 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 no posee un avalúo actualizado de los activos fijos, que nos den una certeza razonable del valor de los bienes mencionados de acuerdo al valor de mercado. La compañía desde julio del 2000 cerró las operaciones debido al cierre del centro comercial Puntilla Mall, esa situación dio a lugar que no se efectúen gestiones al cobro de la cartera vencida por concepto de administración y expensas comunes de los locales vendidos y arrendados del Centro Comercial Puntilla Mall, dando lugar a que no pueda cumplir sus obligaciones con los diferentes proveedores.
4. Como se indica en la Nota 7, el único accionista de la compañía es LITBARSKI S.A. la cual forma parte del Fideicomiso AGD, quien de acuerdo a la escritura del Fideicomiso, podrá, según el contrato del fideicomiso, arrendar y / o vender los locales del centro comercial Puntilla Mall.
5. La compañía durante los últimos periodos ha tenido perdidas recurrentes, originadas principalmente por la falta de generación de ingresos, los cuales dependían exclusivamente por la administración del centro comercial Puntilla Mall. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha.

6. En nuestra opinión, excepto 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 **CONCENTRAL S.A. al 31 de Diciembre de 2004**, 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

Marzo 28 del 2005
Guayaquil – Ecuador

CONCENTRAL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

		NOTAS	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos			258
Cuentas por cobrar Clientes	3		24,732
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			24,990
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Fijos	4		44,015
Otros Activos	5		1,068
TOTAL ACTIVOS			70,073
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	6		68,968
TOTAL PASIVOS			68,968
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	7		800
Reserva de capital			100,024
Resultado acumulado			-99,396
Resultado del Ejercicio			-323
TOTAL PATRIMONIO			1,105
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			70,073

Ver notas a los estados financieros



CONCENTRAL S.A.

ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	(Dólares)
INGRESOS	
Ingresos no Operacionales	29,706
TOTAL GASTOS	<u>29,706</u>
GASTOS	
Gastos de personal	15,996
Servicios de terceros	979
Impuestos y contribuciones	1,037
Depreciaciones	6,650
Amortizaciones	5,064
Gastos Financieros	238
Otros gastos	64
TOTAL GASTOS	<u>30,029</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>-323</u></u>

Ver notas a los estados financieros



CONCENTRAL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	US DOLARES
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Perdida neta	-323
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación	6,650
Amortización	5,064
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	-514
Impuestos	2,316
Cuentas por pagar	-13,791
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-598
Aumento y/o Disminución en caja-Banco	-598
Caja y Banco al principio del año	856
Caja y Banco al final del año	258



CONCENTRAL S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	Capital pagado	Aporte para Aumento de Capital	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
<u>SALDO AL 31/12/2003</u>	800	0	100,024	-99,396	1,428
Resultado del ejercicio				-323	-323
<u>SALDO AL 31/12/2004</u>	800	0	100,024	-99,719	1,105

Ver notas a los estados financieros



CONCENTRAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

CONCENTRAL S.A.- La compañía **CONCENTRAL S.A.** fue constituida mediante escritura pública el **18 de Junio de 1998**, su actividad es de carácter civil y se dedica a la administración de bienes inmuebles tales como Centros Comerciales, Condominios, Edificios, etc. Podrá contratar para sus fines a personas naturales y jurídicas a las que podrá encargar la seguridad, mantenimiento, jardinería, etc, de los bienes que tenga a su cargo. Para cumplir con su objeto social podrá celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y de cualquier otra naturaleza que estén permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

Su único accionista es la Compañía **LITBARSKI S.A.** la cual forma parte del Fideicomiso AGD, según contrato de Fideicomiso con fecha de Diciembre 29 de 1998, y quien de acuerdo a las escrituras del Fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, 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.

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.

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.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2004, se resume como sigue:

Expensas	15,008
Fondos de promoción	5,317
Islas	220
Areas de Servicios	617
Foot Court	989
Funcionarios y empleados	466
Impuestos	329
Otras, principalmente promotora	1,787
	24,732



CONCENTRAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

4. ACTIVOS FIJOS

Un detalle de los Activos Fijos al 31 de diciembre del 2004, se resume como sigue:

	Saldo final Inicial	Adiciones	Otros	Saldo final Final
Costo de Adquisición				
Muebles y Enseres	20,058			20,058
Equipos de Oficina	8,276			8,276
Equipos de Computación	18,799			18,799
Otros Activos	30,305			30,305
Maquinarias y Equipos	22,405			22,405
Sub.-Total	99,842	0	0	99,842
Depreciación Acumulada	49,177	6650		55,827
Total	50,665	-6,650	0	44,015

5. OTROS ACTIVOS

Gstos preoperacionales	25320
Depositos en garantía	1068
Amortización gastos preoperacionales	-25320
Total	1068

6. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las Cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2004, se resume como sigue:

	Valor
Compañías Relacionadas	58,830
Proveedores	10,138
Total	68,968

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2004, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 1.00 y cuyo accionista es la Compañía LITBARSKI S.A. el cual forma parte del Fideicomiso AGD, según contrato de fideicomiso con fecha de Diciembre 29 de 1998.