

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de
PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía **PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía. La responsabilidad del auditor, es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 1999 la compañía no ajustó la diferencia en cambio de los US\$. 28.055.678 de la cuenta por pagar Promitentes Compradores. De haberlo efectuado dicho pasivo se habría incrementado en 237.239 millones de sucres y por la política contable en el registro de sus gastos, el activo diferido se habría incrementado en el mismo valor.

La compañía registra US\$ 5,410,490.25 como obligación bancaria con Filanbanco, de acuerdo a confirmación de saldo recibida, esta Institución registra un valor por cobrar a la compañía por US\$ 5,755,066.98 existiendo una diferencia de US\$ 344,576.73 lo cual no ha sido posible determinar su origen a través de otros procedimientos alternativos de auditoría

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3 y por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudiera haber sido necesario de no haber existido las limitaciones en el alcance de la auditoría descrita en el párrafo 4, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de diciembre de 1.999, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Es importante mencionar, sin que esto modifique nuestra opinión, que en los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo el cual se ha profundizado durante 1999, año en el cual la actividad económica global del país se redujo fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos mantenidos en las instituciones del sistema bancario y financiero nacional, incremento en la tasa de inflación local y significativa devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense. Estas condiciones han determinado fuertes caídas en la demanda de productos y servicios de varios sectores de la economía nacional y sus consecuencias sobre la posición económica y financiera de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

En 1999 exclusivamente coexistieron dos ejercicios impositivos de acuerdo a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta, de la Ley de Reforma de las Finanzas Públicas del 29 de Abril de 1999, publicado en el Registro Oficial No. 181 del 30 de Abril de 1999. El primer ejercicio comprendió el lapso del 01 de Enero al 30 de Abril y el segundo lapso de 01 de Mayo al 31 de Diciembre. El primero no causa impuesto y el segundo si está sujeto a Impuesto a la Renta.



JOSÉ UGARTE A.
SC-RNAE 055
RNC No. 3742

Marzo 30 del 2001

PASIVO Y PATRIMONIO

Notas (Suces en miles)

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR

<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>	8	720,190,767
<i>Pasivos Acumulados</i>	9	2,602
<i>Otros Pasivos</i>	10	218,764,622

TOTAL PASIVO CORRIENTE 938,957,991

TOTAL PASIVOS 938,957,991

PATRIMONIO

<i>Capital Social</i>	11	1,000,000
<i>Reserva Revalorización Patrimonio</i>		2,427,837
<i>Resultado del presente ejercicio</i>		22,725

TOTAL PATRIMONIO 3,450,562

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO 942,408,553

Ver notas a los estados financieros.

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

		(Suces en miles)
<i>Ingresos</i>		187,251
<i>Menos: Costo de Ventas</i>		-164,526
<i>Marketing One to One</i>	7,890	
<i>Técnicas de Ventas</i>	8,420	
<i>Servicio Cliente tipo Disney</i>	8,173	
<i>Telemarketing</i>	7,670	
<i>Desing Show⁹⁸</i>	108,381	
<i>Seminario Intemacional Protocolo</i>	23,992	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		<u>22,725</u>

Ver notas a los estados financieros.

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	UTILIDAD	TOTAL
Sucres en miles					
SALDOS AL 01-01-99	1,000,000	932,527	1,409,061	0	3,341,588
CAMBIOS					
CORREC. MONETARIA PATRIMONIO	0	1,771,041	-1,771,041	0	0
CORREC. MONETARIA ACTIVOS FIJOS	0	0	86,249	0	86,249
TRANSFERENCIA	0	-275,731	275,731	0	0
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO	0	0	0	22,725	22,725
TOTAL	1,000,000	2,427,837	0	22,725	3,450,562

Ver notas a los estados financieros.

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	(Sucres en miles)
Utilidad del ejercicio	22,725
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación:	
Depreciaciones	40,965
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en Cuentas por cobrar	-637,504,767
Aumento en Otros activos	-3,136,841
Aumento en Cuentas por pagar	421,935,715
Aumento de gastos acumulados por pagar	8,013
Aumento de otros pasivos	218,641,767
EFFECTIVO NETO, PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>7,577</u>
 EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compras de Activo fijo	<u>-10,590</u>
EFFECTIVO NETO, UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-10,590</u>
 DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE	-3,013
 EFECTIVO Y EQUIVALENTE A PRINCIPIO DEL AÑO	<u>7,098</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	<u><u>4,085</u></u>

Ver notas a los estados financieros.

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A. fue constituida mediante escritura pública el 2 de Junio de 1995, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es la promoción de proyectos inmobiliarios.

En la actualidad promueve la construcción del complejo inmobiliario que se denomina Word Trade Center Guayaquil, bajo el sistema de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, en virtud de la cual, los promitentes compradores o reservantes de alicuotas, pagan el precio y el valor de construcción de los inmuebles reservados.

La compañía actúa en calidad de fideicomitente y la administración está a cargo de la compañía Fiducia S.A. en calidad de fiduciaria.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros están presentados de acuerdo con normas y prácticas contables generalmente aceptados dictados por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador. Y le fue aplicado al sistema de Corrección Monetaria, de acuerdo al índice del 53% determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo, para el año 1.999.

Cuentas por Cobrar.- La cuenta por cobrar a Fiducia S:A. son registradas basándose en la variación mensual del patrimonio "Promitentes compradores" y "Fideicomitente Adherentes" de ésta. La contrapartida de este registro es la cuenta por pagar "Promitentes compradores" y "Fideicomitentes adherentes", de acuerdo al contrato de Fideicomiso Mercantil. Esta uentas se liquidan al final del fideicomiso o en función de la entrega de obra.

Propiedades.- Están registrados al costo, revalorizado. Ver nota 6. El costo y la revalorización son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función a los años de vida útil. Los desembolsos por gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a operaciones del año y los gastos por mejoras o reparaciones que extiendan la vida útil o mejore la capacidad de trabajo de los activos, son capitalizados. De acuerdo a la Ley en vigencia, indicamos que se revisaron en términos generales, la revalorización de los activos fijos en sus aspectos más significativos.

Moneda Extranjera.- Los activos y pasivos en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 1999, están registrados al tipo de cambio en el mercado libre de S/. 19.850. por US\$1,00.

El efecto de los ajustes mensuales de la diferencia en cambio se carga a la cuenta de cargos diferidos.

Activo y pasivo diferido.- Los ingresos y gastos generados en el giro de la actividad son diferidos, los cuales se liquidarán al final del proyecto.

Resultado del ejercicio.- Corresponden a los ingresos y egresos en actividades secundarias, tales como seminarios y/o similares.

Reserva por Revalorización del Patrimonio.- En 1999, se registran los efectos de la corrección monetaria de las cuentas del patrimonio, excepto los efectos de la corrección monetaria de los resultados acumulados. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser capitalizada, libre de Impuesto a la Renta.

Reexpresión Monetaria.- A diciembre 31 de 1999, los estados financieros registran los efectos de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización. De acuerdo con la Ley vigente a esa fecha Ley No. 51, el saldo deudor en la cuenta Reexpresión Monetaria puede ser compensado total o parcialmente en el balance general con la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio. El saldo acreedor puede ser total o parcialmente capitalizado en la parte que exceda al saldo de las pérdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio, si las hubiere.

3. CAJA - BANCOS

(Suces en miles)

Caja	1.000
Bancos	173
TOTAL	<u>1.173</u>

4. INVERSIONES

(Suces en miles)

Certificados de Depósitos (Fondo Restringido)	<u>2.912</u>
---	---------------------

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

(Suces en miles)

Cuentas por Cobrar – Moneda Nacional	375.347
Cuentas por Cobrar – Moneda Extranjera	926.023.801 (1)
Cuentas por Cobrar – Empleados	18.465
Cuentas por Liquidar	16.550
Otras Cuentas por Cobrar	97.072
TOTAL	<u>926.531.235</u>

(1) Representan US\$ 46.651.073,09 a un tipo de cambio de S/. 19.850.00.de los cuales US\$.38.437.562,11 que corresponden a los valores entregados a Fiducia S.A. a travez de los pagos efectuados por los Promitentes compradores y los Fideicomitentes adherentes. Esta cuenta se liquidará al final de la construcción y adjudicación del complejo inmobiliario.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

En 1.999, las propiedades y equipos, son registradas al costo de adquisición más la revalorización, de acuerdo al Sistema de Corrección Monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil, estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	20%

Al 31 de diciembre de 1999, la compañía incluye en propiedades y equipos S/. 10.589.700 de adquisiciones realizadas; S/. 86.249.255 de incremento neto por revalorizaciones por efecto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria del año 1999, dicho valor fue incluido en la cuenta Reexpresión Monetaria.

Los movimientos y saldos de propiedades y equipos, por el año terminado al 31 de diciembre de 1999, se detallan a continuación:

Véase la página siguiente

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
MOVIMIENTOS DE LOS ACTIVOS FIJOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Sucres en miles)

CUENTA	SALDOS 01/01/99	ADICIONES	BAJAS Y/O VENTAS	TRANSF.	CORRECCION MONETARIA	SALDOS 31/12/99
Muebles y Enseres	152,622	0	0	0	80,523	233,145
Equipos de Computación	128,859	10,590	0	0	68,295	207,744
Costo	281,481	10,590	0	0	148,818	440,889
Depreciacion Acumulada	-77,090	-40,965	0	0	-62,569	-180,624
Total	204,391	-30,375	0	0	86,249	260,265

7. OTROS ACTIVOS

(Suces en miles)

Gastos Administrativos	6.215.650
Gastos de Ventas	1.219.751
Gastos de Mercadeo	540.023
Gastos Financieros	5.284.602
Revalorización de Cargos Diferidos	2.284.056 (1)
TOTAL	<u>15.544.082</u>

(1) Corresponde a la revalorización de los cargos diferidos de los años 95-96-97

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

(Suces en miles)

Cuentas por Pagar – Cías. Relacionadas	11.309.447 (1)
Obligaciones Por Pagar – Moneda extranjera	685.368.265 (2)
Retenciones por Pagar	19.674
Sueldos por Pagar	8.523
Acreedores Moneda Nacional	397.361
Acreedores Moneda Extranjera	5.432.730 (3)
Prestamos Accionistas – Moneda Extranjera	17.654.767 (4)
TOTAL	<u>720.190.767</u>

(1) Representan US\$ 569,745.44.

(2) Representan US\$ 34,527.368.54 de los cuales US\$. 28.055.678,14 corresponde a los fondos recibidos de los Promitentes compradores y de los Fideicomitentes adherentes, estos valores se liquidarán al final de la construcción, con la adjudicación y entrega de los locales adquiridos(ver nota # 5); la diferencia son obligaciones con instituciones financieras.

(3) Representan US\$ 273,689.16

(4) Representan US\$ 889,408.92

9. PASIVOS ACUMULADOS

(Suces en miles)

Beneficios Sociales	2.602
TOTAL	<u>2.602</u>

10 PASIVOS DIFERIDOS

(Suces en miles)

Utilidad por Diferencias en Cambios	218.638.317
Intereses Ganados	89.886
Revalorización	36.419
TOTAL	<u><u>218.764.622</u></u>

11. CAPITAL SOCIAL

A diciembre 31 de 1999, el capital social consiste en un millón de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/. 1.000,00 cada una.

12. CONTRATOS

La compañía en calidad de Fideicomitente, mantiene un contrato de fideicomiso con FIDUCIA S.A. Sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, para el desarrollo del proyecto del edificio World Trade Center Guayaquil S.A., para el cual crearon un patrimonio de S/. 1.000.000 para el Fideicomiso World Trade Center que será incrementado con los recursos económicos recaudados por la Fiducia

También la compañía mantiene un contrato de permuta por el terreno en el cual se construye el edificio WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL con la Junta de Beneficencia de Guayaquil, mediante el cual esta última recibirá a cambio de la propiedad del lote de terreno, unas determinadas unidades de dominio privado, sometidas al régimen de propiedad horizontal.

13 EVENTOS SUBSECUENTES

Excepto por la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, mediante la aplicación de la Norma de Ecuatoriana de Contabilidad # 17 promulgada en abril del 2000; Desde el 31 de diciembre de 1999 hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos que se consideren significativo y que pudieran tener efectos sobre los estados financieros de la compañía.
