



JOSE UGARTE A.
AUDITORES-CONSULTORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado el balance general de **PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.** al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo 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, basados en los resultados de nuestros exámenes.

2. Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye un examen, basado en muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidas en los Estados Financieros. Una auditoría incluye también una apreciación de los principios de contabilidad aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestros exámenes nos proporcionaron un fundamento razonable para expresar una opinión.

3. En nuestra opinión, los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.** al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período en lo que éstas no se contrapongan a las anteriores.

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

Septiembre 16 del 2002

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

ACTIVOS		(Dólares Americanos)
	<i>Notas</i>	
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	3	\$ 3,012.36
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	17,439,374.65
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>17,442,387.01</u>
ACTIVOS FIJOS		
Muebles y Enseres		29,993.60
Equipos de computación		24,069.74
Total costo		<u>54,063.34</u>
Depreciación acumulada		-36,737.24
TOTAL ACTIVOS FIJOS	5	<u>17,326.10</u>
OTROS ACTIVOS	6	980,705.67
TOTAL ACTIVOS		<u>\$ 18,440,418.78</u>

Ver notas a los estados financieros.

PASIVO Y PATRIMONIO

Notas

PASIVO CORRIENTE

(Dólares Americanos)

<i>Obligaciones Bancarias</i>	7	\$ 10,325,432.45
<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>	8	3,833,351.32
<i>Pasivos Acumulados</i>		104.06
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>14,158,887.83</u>
PASIVO DIFERIDO	9	4,131,354.43
TOTAL PASIVOS		<u>18,290,242.26</u>
PATRIMONIO		
<i>Capital Social</i>	10	40,000.00
<i>Reserva de Capital</i>		162,292.40
<i>Resultado de Ejercicios Anteriores</i>		-51,535.28
<i>Resultado del presente ejercicio</i>		-580.60
TOTAL PATRIMONIO		<u>150,176.52</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>\$ 18,440,418.78</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 DEL 2001
En Dólares Americanos

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 1/01/2001	40,000.00	162,292.40	909.00	-52,444.28	150,757.12
CAMBIOS					
Transferencia	-	-	-52,444.28	52,444.28	0.00
Resultado del Presente Ejercicio	-	-	-	-580.60	-580.60
TOTAL	40,000.00	162,292.40	-51,535.28	-580.60	150,176.52

Ver notas a los estados financieros.

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

	(Dólares Americanos)
INGRESOS	
<i>Alicuotas de Oficina</i>	\$ 308,160.68
<i>Servicios Empresariales</i>	11,447.58
TOTAL INGRESOS	<u>319,608.26</u>
EGRESOS	
<i>Gastos Administrativos</i>	-57186.43
<i>Gastos de Ventas</i>	-620,076.35
<i>Gastos Financieros</i>	-4,564,972.39
TOTAL GASTOS	<u>-5,242,235.17</u>
OTROS INGRESOS	4,957,738.98
OTROS EGRESOS	-35,692.67
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>\$ -580.60</u>

Ver notas a los estados financieros.

PROMOTORA WORLD TRADE CENTER GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Dólares Americanos)

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad del ejercicio	\$	-580.60
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación:		
Depreciaciones		5,977.88
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en Cuentas por cobrar		20,134,064.46
Aumento en Otros activos		-12,684.33
Disminución en Cuentas por pagar		-23,998,253.17
Disminución en otros pasivos		-4,948,679.02
EFFECTIVO NETO, UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-8,820,154.78

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de Activos fijos		-50.00
EFFECTIVO NETO, UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-50.00

EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en Obligaciones Bancarias		8,814,526.85
EFFECTIVO NETO, PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		8,814,526.85

DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE -5,677.93

EFFECTIVO EQUIVALENTE A PRINCIPIO DEL AÑO 8,690.29

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO \$ 3,012.36

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 DEL 2001

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 World Trade Center Guayaquil, bajo el sistema de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, en virtud de la cual, los prominentes compradores o reservantes de alícuotas, 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. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros están presentados de acuerdo con normas y prácticas contables generalmente aceptadas, dictadas por la Superintendencia de Compañías.

Cuentas por Cobrar.- La cuenta por cobrar a Fiducia S.A. es registrada 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. Estas cuentas se liquidan al final del fideicomiso o en función de la entrega de la obra.

Propiedades (Activo Fijo).- Están registrados al costo revalorizado, (Ver nota 5). 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.

El costo y las revalorizaciones son depreciados sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	20%

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.

3. CAJA – BANCOS

(Dólares Americanos)

Caja	100.00
Bancos	2,912.36
TOTAL	3,012.36

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

(Dólares Americanos)

Cuentas por Cobrar-Compañías Relacionadas	594,554.09
Fideicomiso WTC-GQUIL	16,834,966.93 (A)
Empleados	2,150.88
Cuentas por Liquidar.	662.01
Otras Cuentas por Cobrar	7,040.74
TOTAL	17,439,374.65

(A) Corresponden a valores entregados a Fiducia S.A., a través de los pagos efectuados por los Promitentes Compradores y los Fideicomitentes Adherentes, además bienes adquiridos mediante crédito contratado por la Promotora. Esta cuenta se liquidará al final de la construcción u adjudicación del complejo inmobiliario.

Nota: La compañía durante el año 2001 no efectuó la provisión para las cuentas incobrables.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos y saldos de propiedades y equipos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2001, 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 DEL 2001
En Dólares Americanos

CUENTA	SALDOS 1/01/2001	ADICIONES	BAJAS Y/O VENTAS	TRANSF.	SALDOS 31/12/2001
<i>Muebles y Enseres</i>	29,993.60	-	-	-	29,993.60
<i>Equipos de Computación</i>	24,019.74	50.00	-	-	24,069.74
<i>Costo</i>	54,013.34	50.00	-	-	54,063.34
<i>Depreciación Acumulada</i>	-30,759.36	-5,977.88			-36,737.24
Total	23,253.98	-5,927.88	-	-	17,326.10

6. **OTROS ACTIVOS**

GASTOS DE DESARROLLO DE CONSTRUCCIÓN

(Dólares Americanos)

Otros Activos	333,082.08 *
Gastos Administrativos	253,340.40 *
Gastos de Ventas	52,569.95 *
Gastos de Mercadeo	21,600.91 *
Gastos Financieros	199,476.38 *
Revalorización de Activos Diferidos	87,026.01 *
Depósitos en Garantía	33,609.94 *
	<hr/>
TOTAL	980,705.67
	=====

(*) Costos incurridos en la operación de la fase de acabo de las torres.

7. **OBLIGACIONES BANCARIAS**

(Dólares Americanos)

Banco del Pichincha	2,351,718.19 (A)
Filanbanco	7,973,714.26 (B)
	<hr/>
TOTAL	10,325,432.45
	=====

(A) Corresponde a un préstamo vencido, con un interés del 18% anual

(B) Corresponde a un préstamo vencido, incluye: capital, interés y refinanciación a una tasa del 18% anual

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

(Dólares Americanos)

<i>Cuentas por Pagar</i>	105,527.08
<i>Documentos por Pagar</i>	1,961,779.33 (A)
<i>Accionistas</i>	599,903.57 (B)
<i>Varios Acreedores</i>	1,166,141.34
	<hr/>
TOTAL	3,833,351.32
	=====

(A) *Corresponden a 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.*

(B) *Corresponde a valores recibidos de los accionistas, los mismos que no generan intereses. Detallamos lo siguiente:*

Dólares Americanos)

<i>Eurotels A.V.V.</i>	218,100.33
<i>Coralsea</i>	381,803.24
	<hr/>
TOTAL	599,903.57
	=====

9. PASIVOS DIFERIDOS

(Dólares Americanos)

<i>Otros Pasivos</i>	4,131,354.43
	<hr/>
TOTAL	4,131,354.43
	=====

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2001, el Capital Social representa un millón de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.04.

11. 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 \$ 1,000,000 para el Fideicomiso World Trade Center que será incrementado con los recursos económicos recaudados por la Fiducia.

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

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre del 2001 hasta la fecha de este informe no han ocurrido eventos que se consideren significativos y que pudieran tener efectos sobre los estados financieros de la compañía.
