

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de la
Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito
Compañía de Economía Mixta - EMD:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta - EMD al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en los párrafos 3 al 8, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. El saldo de las cuentas de bienes privados realizables y proyectos municipales en ejecución según registros contables es superior en US\$411 mil al valor reportado al BID en el estado de inversiones acumuladas. Esta diferencia no ha sido conciliada por la Empresa y no nos ha sido posible establecer los ajustes adicionales, si los hubiere, que podrían afectar el saldo de dichas cuentas al 31 de diciembre del 2000.
4. El saldo de los aportes locales acumulados confirmado por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ es superior al presentado en los registros contables de la Empresa en US\$1.6 millones. Adicionalmente, existen comisiones por cobrar al IMDMQ por US\$470 mil, las cuales no han sido confirmadas ni conciliadas con dicha entidad. Debido a esta situación no nos fue posible establecer los ajustes adicionales, si los hubiere, que podrían afectar el saldo de dichas cuentas al 31 de diciembre del 2000.
5. No hemos recibido la documentación soporte de ciertos cargos por intereses incluidos en bienes realizables y obligaciones a largo plazo por US\$935 mil y no nos ha sido posible satisfacerlos de la validez de dichos valores a través de otros procedimientos de auditoría.

6. Debido a que la Empresa no cuenta con un control sobre las ventas de los locales comerciales, en el que se incluya descripción de los bienes, información del comprador y condiciones de venta entre otros, no nos fue posible satisfacernos de la integridad de los valores acreditados en la cuenta Manejo de recursos.
7. En razón de que la Empresa no dispone de un detalle de los anticipos entregados a contratistas por US\$219 mil incluidos como otras cuentas por cobrar, no nos fue factible determinar la razonabilidad del mencionado saldo por medio de otros procedimientos de auditoría.
8. La cuenta Proyectos Municipales en Ejecución incluye un valor negativo por US\$939 mil, sobre el cual no hemos recibido documentación soporte que justifique su registro, en razón de esta circunstancia, no nos ha sido posible satisfacernos de la razonabilidad del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2000 a través de procedimientos alternos de auditoría.
9. Al 31 de diciembre del 2000, la Empresa no registró los intereses relacionados con la cláusula cuarta del contrato para la ejecución del Componente de Rehabilitación de Inmuebles de Propiedad Privada correspondientes al segundo semestre del año 2000 por aproximadamente US\$579 mil. Consecuentemente, al 31 de diciembre del 2000, se subvaluaron bienes privados realizables y obligaciones a largo plazo en el referido importe.
10. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado que son necesarios, si no hubieran existido las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo comentadas en los párrafos 3 al 8, y excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo 9, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta - EMD al 31 de diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
11. Tal como se menciona más ampliamente en la Nota 1 a los estados financieros, el 12 de marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla principalmente cambios al régimen tributario, laboral y monetario del país, en los que se incluye la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Deloitte Touche

Mayo 7, 2001

EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO
COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA - EMD

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en miles de U.S. dólares)

| <u>ACTIVOS</u> | | <u>Notas</u> | |
|------------------------------------|---|--------------|---------------|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Caja y bancos | 4 | | 1,494 |
| Inversiones temporales | 5 | | 251 |
| Otras cuentas por cobrar | 6 | | <u>982</u> |
| Total activos corrientes | | | <u>2,727</u> |
| BIENES PRIVADOS REALIZABLES | 7 | | <u>10,534</u> |
| ACTIVOS FIJOS: | | | |
| Equipo electrónico y de oficina | | | 122 |
| Vehículos | | | 27 |
| Muebles y enseres | | | <u>50</u> |
| Total | | | 199 |
| Menos depreciación acumulada | | | <u>136</u> |
| Activos fijos, neto | | | <u>63</u> |
| PROYECTOS MUNICIPALES EN EJECUCION | 8 | | <u>21,394</u> |
| OTROS ACTIVOS | 9 | | <u>165</u> |
| TOTAL | | | <u>34,883</u> |

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Notas

PASIVOS CORRIENTES:

| | | |
|---|----|------------|
| Cuentas por pagar | 10 | 178 |
| Manejo de recursos | 11 | 171 |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 12 | <u>47</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>396</u> |

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

14 34,351

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

15

| | | |
|-------------------------------|--|------------|
| Capital social | | 20 |
| Reserva de capital | | 118 |
| Pérdida del año | | <u>(2)</u> |
| Patrimonio de los accionistas | | <u>136</u> |

TOTAL

34,883

GARANTIAS

18 1,435

EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO
COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA - EMD

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en miles de U.S. dólares)

| | <u>Nota</u> | |
|---|-------------|-----------------|
| INGRESOS: | | |
| Aporte local | | 246 |
| Comisiones ganadas | 17 | 152 |
| Intereses ganados | | 33 |
| Arriendo de locales | | 18 |
| Multas a contratistas | | 18 |
| Venta de bases | | 7 |
| Ingresos varios | | <u>35</u> |
| Total | | <u>509</u> |
| GASTOS: | | |
| Gastos de administración | | 499 |
| Resultado por exposición a la inflación - REI, neto | | 6 |
| Otros gastos, neto | | <u>6</u> |
| Total | | <u>511</u> |
| PERDIDA NETA | | <u><u>2</u></u> |

Ver notas a los estados financieros

EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO
COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA - EMD

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en miles de U.S. dólares)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Reserva de Capital</u> | <u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u> | <u>Reexpresión Monetaria</u> | <u>Déficit Acumulado</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--|------------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldos al comienzo del año - Nota 16 | 20 | | 45 | | | 65 |
| Pérdida neta | | | | | (2) | (2) |
| Efectos de la aplicación de la NEC 17 | | | 84 | (7) | | 77 |
| Ajustes | | | | (4) | | (4) |
| Transferencia | — | 118 | (129) | 11 | — | — |
| Saldos al fin del año | <u>20</u> | <u>118</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(2)</u> | <u>136</u> |

Ver notas a los estados financieros

EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO
COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA - EMD

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

| | |
|----------------------------------|------------|
| Recibido del IMDMQ | 321 |
| Pagado a proveedores y empleados | (827) |
| Comisiones recibidas | 152 |
| Intereses recibidos | 33 |
| Otros gastos, neto | <u>(6)</u> |

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (327)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES EN INVERSION:

| | |
|---|------------|
| Inversiones en bienes realizables privados | (2,161) |
| Inversión en proyectos municipales en ejecución | (1,971) |
| Incremento de inversiones a corto plazo | (251) |
| Adquisición de otros activos | (45) |
| Adquisición de activos fijos | <u>(6)</u> |

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (4,434)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

| | |
|----------------------------|-------------|
| Obligaciones a largo plazo | 5,839 |
| Manejo de recursos | <u>(15)</u> |

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento 5,824

CAJA Y BANCOS:

| | |
|--------------------------------|------------|
| Incremento neto durante el año | 1,063 |
| Comienzo del año | <u>431</u> |

FIN DEL AÑO 1,494

Continúa...

EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO
COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA - EMD

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en miles de U.S. dólares)

CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

| | |
|--|---------------------|
| Pérdida neta | (2) |
| Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación: | |
| Depreciación de activos fijos | 35 |
| Amortización de otros activos | 52 |
| Resultados por la exposición a la inflación - REI | 6 |
| Cambios en activos y pasivos: | |
| Cuentas por cobrar | (3) |
| Otras cuentas por cobrar | (419) |
| Cuentas por pagar | (40) |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | <u>44</u> |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>(327)</u> |

Ver notas a los estados financieros

EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO
COMPANÍA DE ECONOMIA MIXTA - EMD

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito - EMD es una Compañía de Economía Mixta. Se constituyó legalmente el 23 de junio de 1995 y su objetivo principal es impulsar, promover y ejecutar programas, operaciones y negocios orientados a desarrollar y preservar las áreas y monumentos históricos del Distrito Metropolitano de Quito, así como facilitar, en condiciones adecuadas de rentabilidad, el aprovechamiento de monumentos y sitios de interés histórico, turístico o de especial valor arquitectónico en el Cantón.

Actualmente, la Empresa se dedica principalmente a la ejecución del Contrato de Préstamo No. 822/OC-EC suscrito el 13 de octubre de 1994 entre el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID por un valor de US\$41 millones que financian el Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito. En el numeral 3 de la Introducción de las Estipulaciones Especiales de este contrato se establece que el Organismo Ejecutor del Programa será la EMD.

El plazo para la entrega de desembolsos del Préstamo es de 6 años, contados a partir de la fecha en que se inició la vigencia de este Contrato. Dicho contrato venció el 13 de octubre del 2000; sin embargo, el 18 de diciembre del 2000, el BID aprobó su ampliación hasta el 13 de abril del 2002.

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios, crisis del sistema financiero, incrementos significativos en los precios internos y altas devaluaciones de nuestra moneda frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estas condiciones adversas han originado, entre otros, una marcada recesión económica y un consecuente incremento de las tasas de desempleo. Como consecuencia de tales efectos, el 12 de marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó un proceso de dolarización de la economía el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte de tales reformas, se establece como moneda del país, el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/25,000. No es posible aún establecer con objetividad los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Empresa, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

En virtud del cambio estructural monetario mencionado en la Nota 1, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad -

NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" a través de la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Las políticas contables de la Empresa son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en U.S. dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Esta norma requiere la conversión de las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con los siguientes procedimientos:

Activos y Pasivos No Monetarios y Patrimonio:

- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio réexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1995 y el 31 de marzo del 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00.

La pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación, REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio.

Para efectos del ajuste por corrección monetaria y del índice especial de corrección de brecha, se utilizaron los índices de precios al consumidor elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos y los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los rubros que conforman los estados de resultados y de flujos de caja no estuvieron sujetos a ajuste.

En razón de que la Empresa mantenía registros contables bimonetarios para propósitos de reporte al

Banco Interamericano de Desarrollo - BID, no se aplicó la conversión de sucres a U.S. dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 de las siguientes cuentas: Cuentas por cobrar comisiones, Bienes Privados Realizables, Proyectos Municipales de Ejecución, Manejo de Recursos y Obligaciones a Largo Plazo. Para las mencionadas cuentas se mantuvieron los saldos contables en U.S. dólares históricos. Las diferencias de los saldos en U.S. dólares históricos y los resultantes de la aplicación de la NEC 17 carecen de importancia relativa.

Aporte Local - Representa la transferencia de recursos del IMDMQ para cubrir los gastos operacionales de la EMD. Dichos aportes son cargados a las obligaciones a largo plazo que la EMD mantiene con dicha entidad. Ver Nota 14 (3).

Comisiones - Representan comisiones sobre los desembolsos relacionados con la ejecución del componente de intervención de bienes municipales del contrato firmado con el IMDMQ. Tales comisiones se reconocen en función a su devengamiento.

Manejo de Recursos - Representan fondos generados por otros proyectos propios que son utilizados para el mantenimiento de los mismos. Los recursos generados se mantienen como pasivos hasta la liquidación de los proyectos.

Bienes Privados Realizables - Representan los costos incurridos en la ejecución de los contratos de rehabilitación de inmuebles de propiedad privada suscritos con el IMDMQ. Dichos costos incluyen intereses provisionados a favor del IMDMQ.

Proyectos Municipales en Ejecución - Representan los costos y gastos incurridos en la ejecución de las obras derivadas de los contratos de intervención en bienes municipales suscritos con el IMDMQ.

Valuación de Activos Fijos - Hasta el 31 de marzo del 2000, al costo de adquisición ajustado. Las adiciones a partir del 1 de abril del 2000, al costo de adquisición. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles, enseres y equipo de oficina y 5 para vehículos y equipo electrónico.

Valuación de Otros Activos - Fondos en garantía a sus valores históricos y otros activos al costo de adquisición ajustado hasta el 31 de marzo del 2000. El costo ajustado se amortiza en línea recta en cinco años.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos:

| <u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u> <u>Porcentual</u> |
|---|---------------------------------------|
| 1996 | 26 |
| 1997 | 30 |
| 1998 | 43 |
| 1999 | 61 |
| 2000 | 91 |

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|----------------|--------------|
| Fondo rotativo | 6 |
| Bancos | <u>1,488</u> |
| Total | <u>1,494</u> |

5. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|---|------------|
| Inversiones en certificados de depósito con vencimiento en febrero del 2001, devengan una tasa de interés del 9.86% anual | 141 |
| Inversiones en operaciones de reporto con vencimiento en enero del 2001, devengan una tasa de interés nominal del 6.25% anual | <u>110</u> |
| Total | <u>251</u> |

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|---|------------|
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | |
| Comisiones por cobrar (1) | 470 |
| Campaña Cívica "Quito Mi Corazón" | 149 |
| Hogar Javier | 17 |
| Anticipos a contratistas | 219 |
| Servicio de Rentas Internas - SRI | 103 |
| Fondo de Salvamento - FONSAL | 12 |
| Otras | <u>12</u> |
| Total | <u>982</u> |

(1) Corresponde a comisiones por cobrar al IMDMQ equivalentes al 4,5%, por la administración del total de los desembolsos correspondientes al contrato firmado para la ejecución del componente de intervención en bienes municipales. Dicho contrato vencía el 13 de octubre del 2000; sin embargo, el 18 de diciembre del 2000, el BID aprobó su ampliación hasta el 13 de abril del 2002.

A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, la Empresa se encuentra en proceso de conciliación de saldos con el IMDMQ.

Un detalle de anticipos a contratistas es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Bienes privados realizables: | |
| Vivienda solidaria | 110 |
| Proyectos municipales en ejecución: | |
| Mejoramiento de aceras | 94 |
| Pasaje Baca | <u>15</u> |
| Total | <u>219</u> |

7. BIENES PRIVADOS REALIZABLES

Corresponde a las inversiones realizadas para la ejecución del componente de Rehabilitación de Inmuebles de Propiedad Privada incluido en el contrato firmado el 9 de noviembre de 1995 dentro del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito. Los propósitos principales de este componente son:

- Seleccionar los inmuebles de propiedad privada ubicados en el centro histórico de Quito, que cumplan las demás condiciones previstas en el Programa financiado por el BID, para que sean objeto de rehabilitación.
- Contratar los estudios y diseños necesarios para la rehabilitación integral de tales inmuebles.
- Invertir en la rehabilitación de los inmuebles privados seleccionados, en los términos del contrato y prestar la asistencia técnica necesaria tanto para las tareas de rehabilitación física como para la comercialización de los inmuebles rehabilitados; y,
- Reembolsar al IMDMQ al vencimiento del plazo, los recursos que recibió para que fueran destinados a la inversión.

Al vencimiento de los plazos previstos en el Contrato de Préstamo BID 822/OC-EC, la EMD reembolsará al IMDMQ los recursos que recibió, respetando en cuanto al pago los demás términos del Contrato de Préstamo. Sin embargo, el pago se hará en moneda extranjera, de acuerdo al convenio modificatorio al contrato para la ejecución del componente de rehabilitación de inmuebles de propiedad privada, firmado el 13 de mayo de 1999, y la tasa de interés aplicable será la señalada por la Junta Monetaria como tasa de interés legal.

Un resumen de las tasas de interés legal por mes aplicables al año 2000 es como sigue:

| | |
|----------------------|--------|
| Enero (sucres) | 72.63% |
| Febrero | 44.10% |
| Marzo (U.S. dólares) | 22.72% |
| Abril | 15.87% |
| Mayo | 16.31% |
| Junio | 14.19% |
| Julio | 15.37% |
| Agosto | 15.75% |
| Septiembre | 16.74% |
| Octubre | 15.56% |
| Noviembre | 14.27% |
| Diciembre | 13.16% |

Un resumen de bienes privados realizables es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|---|---------------|
| Costos financieros (1) | 2,597 |
| La Manzana | 2,263 |
| Vivienda Solidaria | 1,703 |
| Hotel Patio Andaluz | 1,380 |
| Casa Hogar Javier | 1,075 |
| Edificio Pérez Pallares | 303 |
| Palacio Arzobispal | 143 |
| Proyecto Centro de Información y Negocios - CIN | 118 |
| Hotel Conventual Carmen Bajo | 17 |
| Otros | <u>935</u> |
| Total | <u>10,534</u> |

(1) Gastos aprobados por el BID como categorías de inversión. (Ver Nota 14).

El movimiento de bienes privados realizables fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|---------------------------|---------------|
| Saldo al comienzo del año | 8,373 |
| Adiciones | <u>2,161</u> |
| Saldo al fin del año | <u>10,534</u> |

8. PROYECTOS MUNICIPALES EN EJECUCION

Corresponde a inversiones realizadas para la Ejecución del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito conforme a lo establecido en el contrato para la ejecución del componente de intervención en bienes municipales, el cual se suscribió el 27 de octubre de 1995 con el objeto de

establecer los términos y condiciones bajo las cuales la EMD ejecutará el componente de intervención en bienes municipales establecidos en el Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito.

La EMD debe seleccionar y contratar, de acuerdo a las normas y regulaciones aprobadas por el BID, a los consultores, contratistas y proveedores que sean necesarios para ejecutar el componente indicado; también debe coordinar la ejecución de los estudios y obras que contrate con el avance de los demás componentes del Programa, de manera que se asegure la consecución de los objetivos de éste y entregar al IMDMQ los bienes en estado de prestar los servicios o ser utilizados para los fines previstos en el Programa.

La EMD responderá por la calidad técnica de los estudios y obras que contrate, para lo cual deberá supervisar su ejecución, sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a la ley tengan los ejecutores directos frente al propietario de los bienes.

El costo por el cual la EMD se compromete a ejecutar las tareas previstas en el Programa es de US\$19,531,600. Los recursos destinados a cubrir los costos de las actividades que cumpla la EMD, serán entregados en moneda nacional por el IMDMQ y en cuotas correspondientes a los desembolsos que el BID realice según lo previsto en el Contrato de Préstamo y en función del avance de cada componente del Programa.

Un resumen de proyectos municipales en ejecución es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|--|---------------|
| Mejoramiento de aceras | 3,549 |
| Parqueadero El Montúfar | 3,260 |
| Centro Cultural Metropolitano | 3,234 |
| Parqueadero Cadisán | 2,599 |
| Plaza Bolívar | 2,104 |
| Fortalecimiento institucional y estudios | 2,011 |
| Museo de la Ciudad | 1,360 |
| Pasaje Baca | 913 |
| Contraparte Local | 541 |
| Sostenibilidad social | 655 |
| Extensión Universitaria | 349 |
| Parqueadero El Tejar | 390 |
| Casa Jijón | 184 |
| Mobiliario Urbano | 78 |
| Otros proyectos | <u>167</u> |
| Total | <u>21,394</u> |

El movimiento de proyectos municipales en ejecución fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|---------------------------|---------------|
| Saldo al comienzo del año | 19,423 |
| Adiciones | <u>1,971</u> |
| Saldo al final del año | <u>21,394</u> |

9. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|------------------------|------------|
| Fondos en garantía (1) | 144 |
| Otros activos (2) | <u>21</u> |
| Total | <u>165</u> |

- (1) Corresponden a fondos restringidos colocados en cuentas de ahorros a favor de contratistas, los cuales están sujetos a devolución a la conclusión de las obras contratadas.
- (2) Incluye software, implementos de cafetería, pinturas y óleos, gastos preoperacionales y gastos de constitución.

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|--------------|------------|
| Contratistas | 144 |
| Proveedores | <u>34</u> |
| Total | <u>178</u> |

11. MANEJO DE RECURSOS

Incluye recursos provenientes de la ejecución de proyectos propios, los cuales están destinados al sostenimiento de los mismos.

Un resumen de la cuenta manejo de recursos clasificado por proyecto, es como sigue:

| | (en miles de U.S. dólares) |
|-------------------------------|----------------------------|
| Crujía Montúfar | 50 |
| Proyectos autosustentables | 97 |
| Proyectos prevención deslaves | <u>24</u> |
| Total | <u>171</u> |

12. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

| | (en miles de U.S. dólares) |
|--|----------------------------|
| Retenciones de impuesto a la renta | 25 |
| Fondos de garantía retenidos | 17 |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS | 3 |
| Otros gastos | <u>2</u> |
| Total | <u>47</u> |

13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a las disposiciones legales señaladas precedentemente, la Empresa se constituye en sujeto pasivo del Impuesto a la Renta por sus ingresos generados y que se encuentran gravados de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno. Adicionalmente, la Empresa debe distribuir el 15% de las utilidades líquidas como participación a sus trabajadores.

De conformidad con disposiciones legales, las tarifas del impuesto a la renta y del Impuesto a la Circulación de Capitales - ICC son del 25% y del 0.8%, respectivamente.

14. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

| | |
|---|---------------|
| Proyectos municipales en ejecución (1) | 18.676 |
| Bienes privados realizables (2) | 6.112 |
| Aporte local del IMDMQ (3) | 2.380 |
| Diferencia en cambio e intereses ganados en inversiones (4) | 804 |
| Intereses por pagar al IMDMQ préstamo sector privado (5) | 2.597 |
| Fortalecimiento institucional (6) | 2.847 |
| Otros intereses | <u>935</u> |
| Saldo neto al final del período | <u>34.351</u> |

- (1) Corresponde a desembolsos del IMDMQ para la ejecución del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito conforme a lo establecido en el contrato para la ejecución del componente de intervención en bienes municipales con recursos provenientes del Contrato de Préstamo BID 822-OC-EC.
- (2) Incluyen los valores entregados por el IMDMQ y utilizados por la EMD en la ejecución del componente de rehabilitación de inmuebles de propiedad privada a base del contrato suscrito entre el IMDMQ y la EMD.
- (3) Corresponden a la contraparte de recursos adicionales que el IMDMQ está obligado a aportar en su calidad de prestatario según el contrato de préstamo No. 822-OC-EC firmado con el Banco Interamericano de Desarrollo - BID. Según el numeral 3.1 del anexo A del Contrato de Préstamo No.822/OC-EC, de estos aportes se descuenta la contribución registrada en resultados como aporte local, la cual está destinada a cubrir gastos de administración y supervisión.
- (4) Incluye la diferencia en cambio que se produce al ajustar las inversiones financieras realizadas con fondos recibidos del IMDMQ al tipo de cambio del dólar estadounidense vigente al cierre del año. Adicionalmente, también se registran los intereses ganados en inversiones financieras realizadas en el año 2000 con recursos desembolsados por el IMDMQ.
- (5) De acuerdo a la cláusula 4 y al convenio modificatorio al contrato para la ejecución del componente de rehabilitación de inmuebles de propiedad privada, firmado el 13 de mayo de 1999, el valor que el IMDMQ entrega se pagará en moneda extranjera y devengará la tasa de interés legal del país. El cálculo de estos costos financieros se realiza en base a los desembolsos recibidos para la ejecución de los componentes de bienes realizables privados, considerando la tasa de interés legal que establece la Junta Monetaria (Nota 7).
- (6) Corresponde a valores utilizados en la ejecución del componente de Fortalecimiento Institucional de la EMD y Estudios previstos en el Contrato de Préstamo BID 822-OC-EC.

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado es de US\$40,000 y el suscrito y pagado de US\$20,000 el mismo que consiste de 50 mil acciones de US\$0.40 valor nominal unitario.

Reserva por Revalorización del Patrimonio - Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto déficit acumulado, en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por los correspondientes índices de corrección de brecha fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

Reexpresión Monetaria - Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

16. SALDOS INICIALES DE CUENTAS PATRIMONIALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 han sido convertidos a U.S. dólares para reflejar los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 como sigue:

| | Capital Social | Reserva por Revalorización del Patrimonio | Déficit Acumulado | Total |
|--|-------------------|---|----------------------|--------------|
| | | ...(en millones de sucres)... | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 1999 | <u>500</u> | <u>1,129</u> | <u>(3)</u> | <u>1,626</u> |
| | | ...(en miles de U.S. dólares)... | | |
| Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de cierre (S/17,921) | 28 | 63 | | 91 |
| Efectos de la NEC 17 (variación del tipo de cambio hasta el 31 marzo del 2000) | <u>(8)</u> | <u>(18)</u> | — | <u>(26)</u> |
| Saldos convertidos a U.S. dólares | <u>20</u> | <u>45</u> | — | <u>65</u> |

17. TRANSACCIONES CON PARTE RELACIONADA

Las principales transacciones realizadas con el IMDMQ, principal accionista de la Empresa, incluye: aportes locales por US\$246 mil y comisiones ganadas por US\$152 mil.

18. GARANTIAS

Corresponde a documentos entregados a la EMD por contratistas y consultores de los proyectos en ejecución en calidad de garantía por buen uso de los anticipos y de fiel cumplimiento de contratos.
