

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 los balances generales adjuntos de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta - EMD al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo que se menciona en los párrafos 3 al 7, nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos enviada al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ, respecto de los saldos pendientes de cobro y de pago al 31 de diciembre del 2001 por US\$722 mil y por US\$5.6 millones respectivamente. Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2000, el saldo de los aportes locales acumulados confirmado por el IMDMQ, es superior al presentado en los registros contables de la Empresa en US\$1.6 millones y no recibimos confirmación sobre los saldos pendientes de cobro por US\$470 mil. En razón de estas circunstancias y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido factible satisfacernos de la razonabilidad de los referidos saldos a esas fechas.
4. Al 31 de diciembre del 2001, el saldo de cuentas por cobrar incluye US\$381 mil correspondientes a pagos realizados por la Empresa con cargo a los proyectos parcialmente financiados por el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural - FONSAL, los cuales no han sido presentados a dicha entidad para su correspondiente aprobación y reembolso. En razón de esta circunstancia no nos ha sido posible satisfacernos a dicha fecha de la razonabilidad de este saldo a través de procedimientos alternos de auditoría.
5. El saldo de las cuentas bienes privados realizables y proyectos municipales en ejecución según registros contables al 31 de diciembre del 2001 y 2000 difieren del valor reportado al BID en el estado de inversiones acumuladas en US\$278 mil y US\$411 mil respectivamente. Estas diferencias no han sido conciliadas por la Empresa y no nos ha sido posible establecer los ajustes, si los hubiere, que podrían afectar el saldo de estas cuentas a dichas fechas.

6. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, 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 a través de procedimientos alternos de auditoría.
7. Al 31 de diciembre del 2001, la Empresa no dispone de toda la información relacionada con el costo de los inmuebles vendidos que le permita determinar las cuentas por cobrar remanentes de las mencionadas ventas y sus efectos en las cuentas bienes privados realizables y cuentas por pagar al IMDMQ. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido posible determinar por medio de otros procedimientos alternos de auditoría los ajustes que podrían resultar de este asunto.
8. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, la Empresa no registró los intereses por pagar al IMDMQ relacionados con la cláusula cuarta del contrato para la ejecución del Componente de Rehabilitación de Inmuebles de Propiedad Privada por aproximadamente US\$1.8 millones y US\$579 mil respectivamente. Esta situación originó a dichas fechas una subvaluación de bienes privados realizables y obligaciones a largo plazo en los referidos importes.
9. Tal como se explica con mayor detalle en la nota 8 a los estados financieros adjuntos, el saldo de proyectos municipales en ejecución al 31 de diciembre del 2001 y 2000, incluye US\$10.9 millones y US\$10.7 millones respectivamente, correspondientes al costo de varios proyectos terminados que han sido restituidos al IMDMQ según lo estipulado en la cláusula segunda del contrato firmado con dicha entidad y no se ha realizado el ajuste correspondiente. En tal virtud, esta situación origina a dichas fechas, una sobrevaluación de proyectos municipales en ejecución y obligaciones a largo plazo con el IMDMQ en los referidos importes.
10. En nuestro dictamen de fecha mayo 7 del 2001, nuestra opinión sobre los estados financieros de la Empresa, por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, incluyó limitaciones debido a la falta de documentación sobre ventas de locales comerciales, anticipos entregados a contratistas por US\$219 mil e intereses por US\$935 mil incluídos en las cuentas bienes realizables y obligaciones a largo plazo. Con posterioridad a la entrega de nuestro informe de auditoría, la administración de la Empresa realizó el análisis de estas cuentas y efectuó los ajustes correspondientes, los cuales fueron sustentados en forma adecuada. En consecuencia, nuestra opinión sobre los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2000 aquí presentada difiere a la expresada en nuestro informe anterior.
11. 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 7 y excepto por los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 8 y 9, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta - EMD al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

12. La Empresa prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta - EMD de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.


Abril 23, 2002

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

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Caja y bancos | 4 | 769 | 1,494 |
| Inversiones temporales | 5 | 1,392 | 251 |
| Otras cuentas por cobrar | 6 | <u>2,345</u> | <u>982</u> |
| Total activos corrientes | | <u>4,506</u> | <u>2,727</u> |
| | | | |
| BIENES PRIVADOS REALIZABLES | 7 | <u>12,259</u> | <u>12,239</u> |
| | | | |
| ACTIVOS FIJOS: | | | |
| Equipo electrónico y de oficina | | 133 | 122 |
| Vehículos | | 62 | 27 |
| Muebles y enseres | | <u>52</u> | <u>50</u> |
| Total | | 247 | 199 |
| Menos depreciación acumulada | | <u>172</u> | <u>136</u> |
| Activos fijos, neto | | <u>75</u> | <u>63</u> |
| | | | |
| PROYECTOS MUNICIPALES EN EJECUCION | 8 | <u>22,101</u> | <u>20,415</u> |
| | | | |
| OTROS ACTIVOS | | <u>12</u> | <u>165</u> |
| | | | |
| TOTAL | | <u>38,953</u> | <u>35,609</u> |

Ver notas a los estados financieros

| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | <u>Notas</u> | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por pagar | | 8 | 178 |
| Manejo de recursos | 9 | 2,287 | 897 |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 10 | <u>149</u> | <u>47</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>2,444</u> | <u>1,122</u> |
| OBLIGACIONES A LARGO PLAZO | 11 | <u>36,372</u> | <u>34,351</u> |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: | | | |
| Capital social | 12 | 20 | 20 |
| Reserva de capital | | 118 | 118 |
| Déficit acumulado | | <u>(1)</u> | <u>(2)</u> |
| Patrimonio de los accionistas | | <u>137</u> | <u>136</u> |
| | | | |
| TOTAL | | <u>38,953</u> | <u>35,609</u> |
| | | | |
| GARANTIAS | 14 | 1,435 | 1,435 |

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

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

| | <u>Nota</u> | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| INGRESOS: | | | |
| Aporte local | 13 | 343 | 246 |
| Comisiones ganadas | 13 | 254 | 152 |
| Intereses ganados | | 57 | 33 |
| Arriendo de locales | | 11 | 18 |
| Multas a contratistas | | (15) | 18 |
| Venta de bases | | 8 | 7 |
| Ingresos varios | | <u>34</u> | <u>35</u> |
| Total | | <u>692</u> | <u>509</u> |
| GASTOS: | | | |
| Gastos de administración | | 689 | 499 |
| Pérdida por exposición a la inflación - REI, neta | | | 6 |
| Otros gastos, neto | | <u>2</u> | <u>6</u> |
| Total | | <u>691</u> | <u>511</u> |
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA | | 1 | (2) |

Ver notas a los estados financieros

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u> | <u>Reexpresión Monetaria</u> | <u>Reserva de Capital</u> | <u>Déficit Acumulado</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|--|------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 1999 | 20 | 45 | | | | 65 |
| Pérdida neta | | | | | (2) | (2) |
| Efectos de la aplicación de la NEC 17 | | 84 | (7) | | | 77 |
| Ajustes | | | (4) | | | (4) |
| Transferencia | — | (129) | 11 | 118 | — | — |
| Saldos al 31 de diciembre del 2000 | 20 | | | 118 | (2) | 136 |
| Utilidad neta | — | — | — | — | 1 | 1 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2001 | 20 | | | 118 | (1) | 137 |

Ver notas a los estados financieros

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

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|---|----------------|----------------|
| FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION: | | |
| Recibido del IMDMQ | 383 | 477 |
| Pagado a proveedores y empleados | (1,677) | (831) |
| Intereses recibidos | 57 | 33 |
| Otros gastos, neto | <u>(2)</u> | <u>(6)</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | <u>(1,239)</u> | <u>(327)</u> |
| FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES EN INVERSION: | | |
| Inversiones en bienes privados realizables | (955) | (2,931) |
| Inversión en proyectos municipales en ejecución | (1,686) | (992) |
| Incremento de inversiones a corto plazo | (1,141) | (251) |
| Adquisición de otros activos | | (45) |
| Adquisición de activos fijos | <u>(50)</u> | <u>(6)</u> |
| Efectivo utilizado en actividades de inversión | <u>(3,832)</u> | <u>(4,225)</u> |
| FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Obligaciones a largo plazo | 2,956 | 4,904 |
| Manejo de recursos | <u>1,390</u> | <u>711</u> |
| Efectivo proveniente de actividades de financiamiento | <u>4,346</u> | <u>5,615</u> |
| CAJA Y BANCOS: | | |
| Incremento (disminución) neto durante el año | (725) | 1,063 |
| Comienzo del año | <u>1,494</u> | <u>431</u> |
| FIN DEL AÑO | 769 | 1,494 |

Continúa...)

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

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|---|----------------|--------------|
| CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION: | | |
| Utilidad (Pérdida) neta | 1 | (2) |
| Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación: | | |
| Comisiones ganadas | (254) | (152) |
| Depreciación de activos fijos | 38 | 35 |
| Amortización de otros activos | 9 | 52 |
| Pérdida por la exposición a la inflación - REI, neta | | 6 |
| Cambios en activos y pasivos: | | |
| Otras cuentas por cobrar | (1,109) | (266) |
| Cuentas por pagar | (26) | (40) |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | <u>102</u> | <u>40</u> |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION | (1,239) | (327) |

Ver notas a los estados financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 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 vence el 13 de octubre del 2002, según la comunicación de ampliación de plazo aprobada por el BID el 4 de diciembre del 2001.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración,

tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

Aporte Local - Corresponde a la contraparte de recursos adicionales que el IMDMQ en su calidad de prestatario y el Ministerio de Economía y Finanzas en su calidad de garante, deben aportar al Programa, 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. Ver Nota 11 (2).

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 causación.

Inversiones temporales - Se registran al valor de los depósitos realizados.

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 - 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.

Manejo de Recursos - Representan fondos recibidos de clientes por la venta de bienes privados realizables, los cuales serán liquidados una vez que se determine los costos totales de los bienes vendidos y se concluyan las negociaciones con el IMDMQ sobre la finalización del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito financiado parcialmente con fondos del préstamo No. 822/OC-EC del Banco Interamericano de Desarrollo - BID. Adicionalmente incluyen otros fondos recibidos por la administración de bienes de propiedad del IMDMQ, de acuerdo a los convenios suscritos con la mencionada entidad.

Impuesto a la Renta - De acuerdo a las disposiciones legales, 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 empleados.

Reclasificaciones - Para fines comparativos, ciertas cuentas de los estados financieros del año 2000 han sido reclasificadas de acuerdo a la presentación del año corriente.

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> |
|---|---------------------------------------|
| 1998 | 45 |
| 1999 | 61 |
| 2000 | 91 |
| 2001 | 22 |

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|----------------|----------------------------|--------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Caja menor | 1 | |
| Fondo rotativo | 16 | 6 |
| Bancos | <u>752</u> | <u>1,488</u> |
| Total | 769 | 1,494 |

5. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Inversiones en certificados de depósito con vencimientos hasta febrero del 2002 (febrero del 2001 para el año 2000) y que devengan una tasa de interés nominal anual del 7.90% (9.86% para el año 2000) | 636 | 141 |
| Inversiones en operaciones de reporto con vencimiento en enero del 2002 (enero del 2001 para el año 2000) y que devengan una tasa de interés nominal anual del 1% (6.25% para el año 2000) | 700 | 110 |
| Fondos de inversión | 31 | |
| Otras | <u>25</u> | — |
| Total | <u>1,392</u> | <u>251</u> |

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Anticipos a contratistas | 891 | 219 |
| Fondo de Salvamento - FONSAL (1) | 381 | 12 |
| Servicio de Rentas Internas - SRI | 282 | 103 |
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ: | | |
| Comisiones por cobrar (2) | 722 | 470 |
| Campaña Cívica "Quito Mi Corazón" | | 149 |
| Otros | 19 | 17 |
| Otras | <u>50</u> | <u>12</u> |
| Total | 2,345 | 982 |

(1) Corresponde a pagos realizados por la Empresa con cargo a los proyectos parcialmente financiados por el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural - FONSAL, los cuales se encuentran pendientes de presentación a dicha entidad para su correspondiente aprobación y reembolso.

(2) 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. Según la comunicación de ampliación de plazo aprobada por el BID el 4 de diciembre del 2001, dicho contrato vence el 13 de octubre 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:

| | ... Diciembre 31,... | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Bienes privados realizables | 58 | 125 |
| Proyectos municipales en ejecución: | | |
| Centro Comercial Hermano Miguel | 557 | |
| Casa Machala | 150 | |
| Proyecto García Moreno | 73 | |
| Parqueadero del museo de la ciudad | 35 | |
| Mejoramiento de aceras | 1 | 94 |
| Otros | <u>17</u> | <u>—</u> |
| Total | <u>891</u> | <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 2001 y 2000 es como sigue:

| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|------------|-------------|-------------|
| Enero | 14.52 % | 72.63 % |
| Febrero | 16.42 % | 44.10 % |
| Marzo | 16.64 % | 22.72 % |
| Abril | 15.27 % | 15.87 % |
| Mayo | 16.14 % | 16.31 % |
| Junio | 14.70 % | 14.19 % |
| Julio | 15.76 % | 15.37 % |
| Agosto | 14.52 % | 15.75 % |
| Septiembre | 14.28 % | 16.74 % |
| Octubre | 14.57 % | 15.56 % |
| Noviembre | 16.54 % | 14.27 % |
| Diciembre | 16.44 % | 13.16 % |

Un resumen de bienes privados realizables es como sigue:

| | ... Diciembre 31.... | |
|------------------------------|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Vivienda Solidaria | 3.103 | 2.429 |
| Costos financieros (1) | 2.597 | 2.597 |
| La Manzana | 2.309 | 2.263 |
| Hotel Patio Andaluz | 1.416 | 1.380 |
| Casa Hogar Javier | 1.079 | 1.075 |
| Pasaje Baca | 942 | 913 |
| Palacio Arzobispal | 309 | 143 |
| Edificio Pérez Pallares | 304 | 303 |
| Casa Jijón | 184 | 184 |
| Hotel Conventual Carmen Bajo | 16 | 17 |
| Otros | | <u>935</u> |
| Total | 12,259 | 12,239 |

(1) Gastos aprobados por el BID como categorías de inversión. (Ver Nota 11).

Los movimientos de bienes privados realizables fueron como sigue:

| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|----------------------------|----------------------------|-------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Saldos al comienzo del año | 12,239 | 8,373 |
| Adiciones | 955 | 2,931 |
| Ajustes | <u>(935)</u> | <u>935</u> |
| Saldos al fin del año | 12,259 | 12,239 |

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 por el IMDMQ 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:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------------|----------------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Mejoramiento de aceras (1) | 3,686 | 3,549 |
| Centro Cultural Metropolitano | 3,262 | 3,234 |
| Estacionamiento El Montúfar (1) | 3,260 | 3,260 |
| Estacionamiento Cadisán (1) | 2,600 | 2,599 |
| Fortalecimiento institucional y estudios | 2,542 | 2,011 |
| Estacionamiento San Blas | 2,105 | 2,104 |
| Museo de la Ciudad (1) | 1,360 | 1,360 |
| Sostenibilidad social | 875 | 655 |
| Centro Comercial Hermano Miguel | 653 | |
| Contraparte Local | 541 | 541 |
| Estacionamiento El Tejar | 418 | 390 |
| Extensión Universitaria | 351 | 349 |
| Proyecto Centro de Información y Negocios - CIN | 119 | 118 |
| Mobiliario Urbano | 89 | 78 |
| Otros proyectos | <u>240</u> | <u>167</u> |
| Total | <u>22,101</u> | <u>20,415</u> |

(1) Corresponde al costo de proyectos terminados que han sido restituidos al IMDMQ, según lo estipulado en la cláusula segunda del contrato para la ejecución del Componente de Intervención en Bienes Municipales, suscrito con dicha entidad el 27 de octubre de 1995. El 19 de noviembre del 2001, la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito - EMD mediante oficio No. 1524-DAF envió al IMDMQ las actas de entrega-recepción de estos proyectos.

El movimiento de proyectos municipales en ejecución fue como sigue:

| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Saldos al comienzo del año | 20,415 | 19,423 |
| Adiciones | <u>1,686</u> | <u>992</u> |
| Saldos al final del año | <u>22,101</u> | <u>20,415</u> |

9. MANEJO DE RECURSOS

Un resumen de la cuenta manejo de recursos es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Ventas de bienes privados realizables | 1,750 | 462 |
| Proyectos administrados por mandato del IMDMQ | 303 | 265 |
| Proyectos autosustentables | 182 | 96 |
| Otros | <u>52</u> | <u>74</u> |
| Total | 2,287 | 897 |

Ventas de Bienes Privados Realizables - Representan fondos recibidos de clientes como abonos o cancelaciones de obligaciones relacionadas con la venta de departamentos y locales comerciales de los proyectos La Manzana, Vivienda Solidaria y Pasaje Baca, los cuales serán liquidados una vez que se determine los costos totales de los bienes vendidos y se concluyan las negociaciones con el IMDMQ sobre la finalización del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito financiado parcialmente con fondos del préstamo No. 822/OC-EC del Banco Interamericano de Desarrollo - BID.

Proyectos Administrados por Mandato del IMDMQ - Representan fondos recibidos por la venta de bienes inmuebles de propiedad del IMDMQ los cuales son administrados por la Empresa de acuerdo a lo estipulado en el contrato de mandato firmado con dicha entidad el 17 de julio de 1997. De acuerdo con este convenio, la Empresa es responsable por la comercialización de los departamentos ubicados en los Programas de Vivienda San Roque y La Victoria de propiedad del IMDMQ.

Proyectos Autosustentables - Corresponde principalmente a fondos recibidos y utilizados en el manejo de los proyectos Museo de la Ciudad, Estacionamientos y otros de propiedad del IMDMQ, administrados por la Empresa de acuerdo a los contratos suscritos con dicha entidad.

10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Retenciones del impuesto al valor agregado - IVA | 38 | |
| Retenciones de impuesto a la renta | 14 | 25 |
| Fondos de garantía retenidos | 94 | 17 |
| Otros | <u>3</u> | <u>5</u> |
| Total | <u>149</u> | <u>47</u> |

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

| | ... Diciembre 31.... | |
|---|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Aportes BID (1) | 30,215 | 27,635 |
| Aporte local del IMDMQ (2) | 2,756 | 2,380 |
| Diferencia en cambio e intereses ganados en inversiones (3) | 804 | 804 |
| Intereses por pagar al IMDMQ préstamo sector privado (4) | 2,597 | 2,597 |
| Otros intereses | | <u>935</u> |
| Total | 36,372 | 34,351 |

- (1) Corresponde al saldo de los aportes acumulados realizados por el BID para la ejecución del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito conforme a lo establecido en el Contrato de Préstamo BID 822-OC-EC del 13 de octubre de 1994.
- (2) 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.
- (3) Incluye la diferencia en cambio producida al ajustar las inversiones financieras realizadas con fondos recibidos del IMDMQ hasta el 31 de diciembre del 1999. Adicionalmente, incluye los intereses ganados en inversiones financieras realizadas con recursos desembolsados por el IMDMQ hasta el año 2000.
- (4) 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).

12. 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 de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de

dividendos en efectivo.

13. TRANSACCIONES CON PARTE RELACIONADA

Las principales transacciones con una compañía relacionada, realizadas durante los años 2001 y 2000, se desglosan como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|--------------------|----------------------------|-------------|
| | <u>2001</u> | <u>2000</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Aportes locales | 343 | 246 |
| Comisiones ganadas | 254 | 152 |

14. GARANTIAS

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