

## **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 2002 y 2001 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 6, 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 nuestras solicitudes de confirmación de saldos al 31 de diciembre del 2002 y 2001 enviadas al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ, respecto de los saldos pendientes de cobro por US\$1.3 millones y US\$741 mil respectivamente y de los saldos pendientes de pago por US\$8.4 millones y por US\$5.6 millones respectivamente. 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 2002 y 2001, la cuenta Proyectos Municipales en Ejecución incluye un valor negativo por US\$926 mil originado en períodos anteriores, 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.
5. Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, la Empresa no dispone de toda la información relacionada con el costo de inmuebles y locales comerciales para minoristas vendidos, que le permita determinar las cuentas por cobrar remanentes de las mencionadas ventas y sus efectos en las cuentas bienes privados realizables, cuentas por pagar al IMDMQ y manejo de recursos - administración de proyectos municipales respectivamente. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido posible

6. En razón de que no hemos recibido respuesta de todos los abogados de la Empresa, respecto al estado de los litigios y/o contingencias vigentes al 31 de diciembre del 2002, no nos es posible determinar a la fecha un eventual resultado de estos asuntos y, por lo tanto establecer sus posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
7. Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, 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\$3.5 millones y US\$2.3 millones respectivamente. Esta situación originó a esas fechas una subvaluación de bienes privados realizables y obligaciones a largo plazo en los referidos importes.
8. Tal como se explica con mayor detalle en la nota 7 a los estados financieros adjuntos, el saldo de proyectos municipales en ejecución al 31 de diciembre del 2002 y 2001, incluye US\$10.9 millones, 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; sin embargo, la Empresa no ha realizado las liquidaciones y los ajustes contables correspondientes. Adicionalmente, esta cuenta incluye US\$5.9 millones correspondientes a proyectos terminados que no han sido restituidos al IMDMQ. En tal virtud, estas situaciones originan a esas fechas, una sobrevaluación de proyectos municipales en ejecución y obligaciones a largo plazo con el IMDMQ en los referidos importes.
9. En nuestro dictamen de fecha abril 23 del 2002, nuestra opinión sobre los estados financieros de la Empresa, por el año terminado el 31 de diciembre del 2001, incluyó limitaciones relacionadas con varios pagos realizados a nombre del Fondo de Salvamento de Patrimonio Cultural - FONSAI los cuales no fueron presentados a dicha entidad para su correspondiente aprobación y con una diferencia no conciliada entre los saldos de las cuentas bienes privados realizables y proyectos municipales en ejecución según registros contables con el valor reportado al BID en el estado de inversiones acumuladas. Durante el año 2002, la Empresa recuperó los valores pagados a nombre del FONSAI y concilió la diferencia antes mencionada. En consecuencia, nuestra opinión sobre los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2001 aquí presentada difiere a la expresada en nuestro informe anterior.
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 6 y excepto por los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 7 y 8, 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 2002 y 2001, 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.
11. 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.

  
Mayo 20, 2003  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 18398

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

---

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		182	769
Inversiones temporales	4	5	1,392
Otras cuentas por cobrar	5	<u>3,427</u>	<u>2,345</u>
Total activos corrientes		<u>3,614</u>	<u>4,506</u>
<b>BIENES PRIVADOS REALIZABLES</b>	6	<u>15,124</u>	<u>12,259</u>
<b>ACTIVOS FIJOS:</b>			
Equipo electrónico y de oficina		189	133
Vehículos		37	62
Muebles y enseres		<u>76</u>	<u>52</u>
Total		302	247
Menos depreciación acumulada		<u>206</u>	<u>172</u>
Activos fijos, neto		<u>96</u>	<u>75</u>
<b>PROYECTOS MUNICIPALES EN EJECUCION</b>	7	<u>26,985</u>	<u>22,101</u>
<b>INVERSIONES</b>		<u>121</u>	<u>—</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<u>13</u>	<u>12</u>
<b>TOTAL</b>		<u>45,953</u>	<u>38,953</u>

Ver notas a los estados financieros

---

---

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiros bancarios		355	
Cuentas por pagar		10	8
Manejo de recursos	8	4,184	2,287
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	9	<u>255</u>	<u>149</u>
Total pasivos corrientes		<u>4,804</u>	<u>2,444</u>
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO</b>	10	<u>41,016</u>	<u>36,372</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	11	20	20
Reserva de capital		118	118
Déficit acumulado		<u>(5)</u>	<u>(1)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>133</u>	<u>137</u>
<b>TOTAL</b>		<u>45,953</u>	<u>38,953</u>
<b>GARANTIAS</b>	13	<u>2,132</u>	<u>1,435</u>

---

**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 2002 Y 2001**

---

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Aporte local	12		343
Comisiones ganadas	12	530	254
Intereses ganados		52	57
Arriendo de locales		128	11
Multas a contratistas			(15)
Venta de bases		9	8
Ingresos varios		<u>76</u>	<u>34</u>
Total		<u>795</u>	<u>692</u>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos de administración		758	689
Otros gastos, neto		<u>32</u>	<u>2</u>
Total		<u>790</u>	<u>691</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION A EMPLEADOS</b>			
		<u>5</u>	<u>1</u>
<b>Impuesto a la renta</b>			
		8	
<b>Participación a empleados</b>			
		<u>1</u>	<u>—</u>
Total		<u>9</u>	<u>—</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>			
		<u>(4)</u>	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros

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

---

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

---

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2000	20	118	(2)	136
Utilidad neta	—	—	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	20	118	(1)	137
Pérdida neta	—	—	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>20</u>	<u>118</u>	<u>(5)</u>	<u>133</u>

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 2002 Y 2001**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido del IMDMQ	15	345
Pagado a proveedores y empleados	(1,148)	(1,677)
Arriendos ganados	128	11
Intereses recibidos	52	57
Impuesto a la renta	(6)	
Otros ingresos, neto	<u>51</u>	<u>25</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(908)</u>	<u>(1,239)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES EN INVERSION:</b>		
Inversiones en bienes privados realizables	(1,031)	(955)
Inversión en proyectos municipales en ejecución	(4,884)	(1,686)
Disminución (incremento) de inversiones a corto plazo	1,387	(1,141)
Adquisición de inversiones a largo plazo	(121)	
Adquisición de otros activos	(12)	
Adquisición de activos fijos	<u>(80)</u>	<u>(50)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(4,741)</u>	<u>(3,832)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones a largo plazo	2,810	2,956
Manejo de recursos, neto	1,897	1,390
Sobregiros bancarios	<u>355</u>	<u>—</u>
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>5,062</u>	<u>4,346</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Disminución neta durante el año	(587)	(725)
Comienzo del año	<u>769</u>	<u>1,494</u>
FIN DEL AÑO	<u>182</u>	<u>769</u>

*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 2002 Y 2001**

---

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad (Pérdida) neta	(4)	1
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	61	38
Amortización de otros activos	11	9
Utilidad en venta de activos fijos	(2)	
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(1,082)	(1,363)
Cuentas por pagar	2	(26)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>106</u>	<u>102</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u><b>(908)</b></u>	<u><b>(1,239)</b></u>

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 2002 Y 2001**

---

**1. OPERACIONES**

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 julio del 2003, según la comunicación de ampliación de plazo aprobada por el BID el 19 de marzo del 2003.

Adicionalmente, la Empresa ejecuta y maneja proyectos del IMDMQ tales como Museo de la Ciudad, Estacionamientos, Festival de Música Sacra, Baterías Sanitarias y locales comerciales para minoristas, entre otros.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

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 2002. 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 10 (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.

**Bienes Privados Realizables** - Al costo de adquisición. 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** - Al costo de adquisición. 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, 5 para vehículos y 3 para equipo electrónico.

**Manejo de Recursos** - Representan principalmente fondos recibidos de clientes por la venta de bienes privados realizables, los cuales serán liquidados una vez que se determinen 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.

**Participación a Empleados** - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta. La participación a empleados se reconoce en los resultados del año en función a su devengamiento.

**Impuesto a la Renta** - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, es del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del año en función a su devengamiento.

### 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>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9

### 4. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inversiones en certificados de depósito con vencimientos hasta febrero del 2002 y que devengan una tasa de interés nominal anual del 7.90%		636
Inversiones en operaciones de reporto con vencimiento en enero del 2002 y que devengan una tasa de interés nominal anual del 1%		700
Fondos de inversión	5	31
Otras	-	<u>25</u>
Total	<u>5</u>	<u>1,392</u>

### 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ:		
Comisiones por cobrar (1)	1,237	722
Otros	58	19
Anticipos a contratistas	1,173	891
Fondo de Salvamento - FONSAL (2)	22	381
Servicio de Rentas Internas - SRI	853	282
Otras	<u>84</u>	<u>50</u>
Total	<u>3,427</u>	<u>2,345</u>

- (1) De acuerdo al contrato firmado con el IMDMQ para la ejecución del componente de intervención en bienes municipales, corresponde a la comisión del 4.5% sobre los desembolsos administrados en el año por la Empresa.
- (2) Al 31 de diciembre del 2001, corresponde a pagos realizados por la Empresa con cargo a los proyectos parcialmente financiados por el Fondo de Salvamento de Patrimonio Cultural - FONSAL los cuales fueron cobrados durante el año 2002.

Un detalle de anticipos a contratistas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bienes privados realizables	70	58
Proyectos municipales en ejecución:		
Teatro Sucre	508	
Centro Comercial Hermano Miguel	314	557
Otros	<u>281</u>	<u>276</u>
Total	<u>1,173</u>	<u>891</u>

#### 6. 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 modificadorio 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 2002 y 2001 es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Enero	15.31 %	14.52 %
Febrero	15.31 %	16.42 %
Marzo	16.24 %	16.64 %
Abril	15.42 %	15.27 %
Mayo	15.24 %	16.14 %
Junio	13.67 %	14.70 %
Julio	13.93 %	15.76 %
Agosto	13.79 %	14.52 %
Septiembre	14.14 %	14.28 %
Octubre	13.52 %	14.57 %
Noviembre	14.55 %	16.54 %
Diciembre	14.55 %	16.44 %

Un resumen de bienes privados realizables es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Vivienda Solidaria	3,668	3,103
Costos financieros (1)	4,431	2,597
La Manzana	2,324	2,309
Hotel Patio Andaluz	1,430	1,416
Casa Hogar Javier	1,079	1,079
Pasaje Baca	942	942
Palacio Arzobispal	711	309
Edificio Pérez Pallares	339	304
Casa Jijón	184	184
Hotel Conventual Carmen Bajo	<u>16</u>	<u>16</u>
Total	<u>15,124</u>	<u>12,259</u>

- (1) Incluyen US\$2.6 millones correspondientes a gastos aprobados por el BID como categorías de inversión y US\$1.8 millones correspondientes a valores pagados por el IMDMQ en concepto de comisiones e intereses devengados desde el inicio del préstamo (Ver Nota 10).

Los movimientos de bienes privados realizables fueron como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	12,259	12,239
Adiciones	1,031	955
Provisión de costos financieros	1,834	
Ajustes	<u>          </u>	<u>(935)</u>
Saldos al fin del año	<u>15,124</u>	<u>12,259</u>

## 7. 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>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Centro Comercial Hermano Miguel	4,063	653
Mejoramiento de aceras (1)	3,686	3,686
Centro Cultural Metropolitano	3,262	3,262
Estacionamiento El Montúfar (1)	3,260	3,260
Fortalecimiento institucional y estudios	2,731	2,542
Estacionamiento Cadisán (1)	2,600	2,600
Estacionamiento San Blas	2,105	2,105
Museo de la Ciudad (1)	1,360	1,360
Sostenibilidad social	1,141	875
Contraparte Local	541	541
Crujía Norte	494	
García Moreno	451	58
Estacionamiento El Tejar	412	418
Extensión Universitaria	352	351
Proyecto Centro de Información y Negocios - CIN	119	119
Mobiliario Urbano	103	89
Otros proyectos	<u>305</u>	<u>182</u>
Total	<u>26,985</u>	<u>22,101</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.

A la fecha del informe de los auditores independientes se encuentra en proceso la legalización de las correspondientes actas de entrega - recepción de los bienes terminados que deben ser transferidos al IMDMQ.

Los movimientos de proyectos municipales en ejecución fueron como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	22,101	20,415
Adiciones	<u>4,884</u>	<u>1,686</u>
Saldos al final del año	<u>26,985</u>	<u>22,101</u>

## 8. MANEJO DE RECURSOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas de bienes privados realizables	3,897	1,750
Proyectos de vivienda administrados por mandato del IMDMQ	268	303
Proyectos autosustentables	514	182
Administración de proyectos municipales	(495)	
Otros	—	<u>52</u>
Total	<u>4,184</u>	<u>2,287</u>

**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, Esquina de San Blas 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 de Vivienda 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.

**Administración de Proyectos Municipales** - Corresponde principalmente a fondos recibidos y utilizados en el manejo de los proyectos ejecutados a pedido del IMDMQ, tales como: Festival de Música Sacra, Baterías Sanitarias, Seguridad de la Plaza Grande y locales comerciales para minoristas, entre otros.

## 9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Retenciones del impuesto al valor agregado - IVA	75	38
Retenciones de impuesto a la renta	24	14
Fondos de garantía retenidos	151	94
Otros	<u>5</u>	<u>3</u>
Total	<u>255</u>	<u>149</u>

## 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Aportes BID (1)	32,076	30,215
Aporte local del IMDMQ (2)	3,705	2,756
Diferencia en cambio e intereses ganados en inversiones (3)	804	804
Intereses por pagar al IMDMQ préstamo sector privado (4)	<u>4,431</u>	<u>2,597</u>
Total	<u>41,016</u>	<u>36,372</u>

- (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 6). Adicionalmente, esta cuenta incluye US\$1.8 millones correspondiente a valores pagados por el IMDMQ durante el año 2002, en concepto de comisiones e intereses devengados desde el inicio del préstamo.

## 11. 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.

## 12. TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales transacciones con entidades relacionadas, realizadas durante los años 2002 y 2001, se desglosan como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Aportes locales	—	<u>343</u>
Comisiones ganadas	<u>530</u>	<u>254</u>

## 13. 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.

## 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha del informe de los auditores independientes (mayo 20 del 2003) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.