

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 2003 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 dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en los párrafos 3 al 6, 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. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos al 31 de diciembre del 2003 enviada al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ, respecto de los saldos pendientes de cobro y de pago por US\$2.4 millones y por US\$14.7 millones respectivamente. En razón de esta circunstancia y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido factible satisfacer de la razonabilidad de los referidos saldos a esa fecha por medio de otros procedimientos de auditoría.
4. Debido a que al 31 de diciembre del 2003, la Empresa no dispone de toda la información relacionada con el costo de inmuebles y locales comerciales para minoristas vendidos así como de un detalle de los departamentos y locales comerciales debidamente valorados, que forman parte de los bienes disponibles para la venta, y en razón de que no se ha concluido la conciliación de los registros contables con sus correspondientes auxiliares, a fin de determinar las cuentas por cobrar remanentes de las mencionadas ventas y sus posibles efectos en las cuentas obligaciones a largo plazo con el IMDMQ, proyectos municipales en ejecución y en bienes disponibles para la venta, no nos ha sido posible determinar por medio de otros procedimientos de auditoría los ajustes que podrían resultar de estos asuntos y sus efectos sobre los estados financieros adjuntos.
5. Al 31 de diciembre del 2003, el saldo de las Cuentas por Cobrar Comerciales por US\$3.2 millones, no se encuentra conciliado con los detalles proporcionados por los diferentes departamentos encargados de la administración y control de los proyectos de vivienda y centros comerciales populares. Adicionalmente, la Empresa no ha constituido una provisión suficiente para cubrir las eventuales

pérdidas en caso de que estas cuentas no se recuperen. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido posible determinar por medio de procedimientos alternos de auditoría los ajustes que podrían resultar de este asunto.

6. Como se explica en las Notas 8 y 13 a los estados financieros adjuntos, en razón de que la Empresa no ha realizado las liquidaciones y los ajustes contables correspondientes a los proyectos municipales en ejecución, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2003 asciende a US\$1,286 mil (neto del costo de varios proyectos concluidos y no restituidos al IMDMQ por US\$26,764 mil y de aportes en efectivo recibidos por US\$25,478 mil), no nos ha sido factible determinar por medio de otros procedimientos de auditoría, los posibles efectos o contingencias que podrían surgir si tales liquidaciones hubieran sido preparadas.
7. 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, 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 2003, 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.
8. De acuerdo a lo manifestado por la Administración, la Empresa cancelará el saldo pendiente de pago al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ por US\$14,664 mil, con los recursos provenientes de la realización de sus bienes disponibles para la venta, recuperación de sus cuentas por cobrar comerciales, compensación de saldos y la liquidación de los proyectos municipales en ejecución.
9. Durante el año 2003, la Empresa efectuó una reformulación y corrección en la aplicación de sus bases contables, originando que las cifras presentadas en los estados financieros adjuntos no sean comparables con las cifras del año anterior. En tal virtud, los estados financieros adjuntos no se presentan en forma comparativa con el año 2002, tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
10. 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.


Junio 30, 2004
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS

Notas

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y equivalentes de caja	4	2,554
Cuentas por cobrar comerciales	5	3,226
Bienes disponibles para la venta	6	5,487
Otras cuentas por cobrar	7	<u>3,198</u>
Total activos corrientes		<u>14,465</u>

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Edificio		119
Equipo electrónico y de oficina		131
Vehículos		37
Muebles y enseres		<u>83</u>
Total		370
Menos depreciación acumulada		<u>143</u>
Propiedades, planta y equipo, neto		<u>227</u>

PROYECTOS MUNICIPALES EN EJECUCION	8	<u>1,286</u>
------------------------------------	---	--------------

OTROS ACTIVOS		<u>244</u>
---------------	--	------------

TOTAL		<u>16,222</u>
-------	--	---------------

CUENTAS DE ORDEN	13	<u>39,279</u>
------------------	----	---------------

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

Notas

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	9	855
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	10	<u>557</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,412</u>

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO - IMDMQ

11 14,664

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

12

Capital social	20
Reserva de capital	118
Reserva por valuación	22
Déficit acumulado	<u>(14)</u>
Patrimonio de los accionistas	<u>146</u>

TOTAL

16,222

CUENTAS DE ORDEN

13 39,279

**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 2003**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	
INGRESOS:		
Comisiones ganadas	14	586
Arriendo de locales		366
Intereses ganados		10
Ingresos varios		<u>73</u>
Total		<u>1,035</u>
GASTOS:		
Gastos de administración		974
Otros gastos		<u>58</u>
Total		<u>1,032</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION A EMPLEADOS		<u>3</u>
MENOS:		
Impuesto a la renta		11
Participación a empleados		<u>1</u>
Total		<u>12</u>
PERDIDA NETA		<u>(9)</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 2003

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	20	118		(5)	133
Pérdida neta				(9)	(9)
Valuación de otros activos	—	—	<u>22</u>	—	<u>22</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>20</u>	<u>118</u>	<u>22</u>	<u>(14)</u>	<u>146</u>

Ver notas a los estados financieros

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

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en miles de U.S. dólares)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Entregado a clientes	(13)
Pagado a proveedores y empleados	(4,447)
Intereses recibidos	10
Impuesto a la renta	<u>(10)</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de operación (4,460)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento de inversiones a largo plazo	(98)
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(160)</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (258)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones a largo plazo - IMDMQ	7,440
Cancelación sobregiros bancarios	<u>(355)</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento 7,085

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento neto durante el año	2,367
Comienzo del año	<u>187</u>

FIN DEL AÑO 2,554

(Continúa...)

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

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Pérdida neta	(9)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipo	29
Provisión cuentas incobrables	33
Amortización de otros activos	10
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	(429)
Proyectos municipales en ejecución	(5,470)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	838
Cuentas por pagar	236
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	300
Participación a trabajadores	1
Impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(4,460)</u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:	
Transferencia de bienes privados realizables y proyectos municipales en ejecución a cuentas de orden (Proyecto BID) - Ver Nota 13	<u>44,766</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 EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

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.

Hasta el 13 de julio del 2003, la Empresa se dedicaba 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 financiaron 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.

Actualmente, la Empresa se encuentra ejecutando y manejando proyectos del IMDMQ tales como Museo de la Ciudad, Estacionamientos, Festival de Música Sacra, Baterías Sanitarias, Vivienda Solidaria y Locales Comerciales, 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, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía 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 Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y sus Equivalentes - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos.

Ingresos - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

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 Disponibles para la Venta - Al costo de adquisición que no excede a los valores de mercado.

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, neto de fondos recibidos de clientes por la venta de bienes privados realizables, así como también, de otros fondos recibidos por la administración de bienes de propiedad del IMDMQ, de acuerdo a los convenios suscritos con la mencionada entidad, así como en los aportes en efectivo recibidos del 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. La valuación a valores de mercado del terreno entregado como parte del Fideicomiso El Portón fue realizada de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Valuación de Inversiones - A su costo de adquisición que no excede a su correspondiente valor patrimonial proporcional.

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>
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Depósitos en cuentas corrientes y caja	2,248
Fondos de inversión	<u>306</u>
Total	<u>2,554</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, resultantes de la venta de departamentos y locales comerciales, clasificados por proyecto vendido es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Centro Comercial La Manzana	1,070
Hotel Patio Andaluz	1,000
Centro Comercial Pasaje Baca	372
Proyecto de Vivienda - Caldas	472
Palacio Arzobispal	130
Otros proyectos de vivienda	215
Provisión para cuentas dudosas	<u>(33)</u>
Total	<u>3,226</u>

6. BIENES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Un resumen de bienes disponibles para la venta es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Centro Comercial Espejo	1,778
Hogar Javier	1,080
Hotel Majestic	473
Casa Cadisán	444
Casa Chile	352
Centro Comercial Pasaje Baca	334
Centro Comercial La Manzana	292
Proyecto de Vivienda - Chávez 310	256
Proyecto de Vivienda - Caldas	181
Otros proyectos de vivienda	<u>297</u>
Total	<u>5,487</u>

7. 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 - IMDMQ	2,399
Servicio de Rentas Internas - SRI	476
Fondo de Salvamento - FONSAL	181
Anticipos a contratistas	34
Otras	<u>108</u>
Total	<u>3,198</u>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ - Correspondientes a comisiones por cobrar de acuerdo al contrato firmado con dicha institución para la ejecución del componente de intervención en bienes municipales, correspondiente al 4.5% sobre los desembolsos administrados en el año por la Empresa.

8. PROYECTOS MUNICIPALES EN EJECUCION

Un resumen de proyectos municipales en ejecución es como sigue:

	<u>Utilizaciones</u>	Aportes en <u>Efectivo</u>	<u>Saldo</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
<u>Ventas de Bienes Privados Realizables:</u>			
Centros Comerciales Populares	6,081	(6,867)	(786)
Esquina de San Blas	2,799	(3,293)	(494)
<u>Administración de Proyectos Municipales:</u>			
Rehabilitación Teatro Sucre	4,680	(4,163)	517
Museografía	1,773		1,773
Hogar Javier	1,667	(1,279)	388
Quito Patrimonio 2003	1,066	(1,259)	(193)
Festival de Música Sacra	505		505
Proyecto Chiriyacu	279		279
Baterías Sanitarias - ECOCABS	245	(51)	194
Palacio Arzobispal	241	(25)	216
Teleféricos de Pichincha	131		131
<u>Proyectos Autosustentables:</u>			
Museo de la Ciudad	2,469	(2,401)	68
Estacionamientos	1,002	(2,112)	(1,110)
Centro Cultural Metropolitano	509	(624)	(115)
<u>Proyectos de Vivienda Administrados por Mandato del IMDMQ:</u>			
Soluciones Habitacionales	1,410	(2,324)	(914)
<u>Otros</u>	<u>1,907</u>	<u>(1,080)</u>	<u>827</u>
Total	<u>26.764</u>	<u>(25.478)</u>	<u>1.286</u>

Ventas de Bienes Privados Realizables - Representan fondos invertidos y recibidos de clientes como abonos o cancelaciones de obligaciones relacionadas con la venta de departamentos y locales comerciales, los cuales serán liquidados una vez que se determine los costos totales de los bienes vendidos y se concluyan con las actas definitivas de entrega-recepción al IMDMQ.

Administración de Proyectos Municipales - Corresponde principalmente a fondos recibidos y utilizados en el manejo de los proyectos, diferentes a bienes inmuebles, ejecutados a pedido del IMDMQ.

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

Proyectos de Vivienda Administrados por Mandato del IMDMQ - Representan fondos invertidos y 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, Pon a Punto tu Casa y La Victoria, entre otros, de propiedad del IMDMQ.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Proveedores	772
Contratistas	<u>83</u>
Total	<u>855</u>

10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

(en miles de U.S. dólares)

Fondos de garantía retenidos	181
Curia Metropolitana	150
Impuesto al valor agregado - IVA	132
Retenciones de impuesto a la renta	54
Otros	<u>40</u>
Total	<u>557</u>

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO - IMDMQ

Un resumen de obligaciones a largo plazo - IMDMQ es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Aportes entregados en el Proyecto BID (1)	10,343
Aporte local del IMDMQ (2)	3,169
Aportes por bienes realizables (3)	1,119
Intereses por pagar	<u>33</u>
Total	<u>14,664</u>

- (1) Corresponde al saldo de los aportes acumulados realizados como contraparte local en el cumplimiento del contrato con el Banco Interamericano de Desarrollo - 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, estos aportes podrán destinarse para cubrir gastos de administración y supervisión.
- (3) Corresponden a los ingresos recibidos de clientes como abonos o cancelaciones de obligaciones relacionadas con la venta de departamentos y locales comerciales de los proyectos administrados por la Empresa.

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 50 mil acciones de US\$0.4 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.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado del terreno entregado como aporte al Fideicomiso El Portón. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

13. CUENTAS DE ORDEN

Corresponde a las 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 debió 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 debió 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.

Dichos proyectos han sido terminados, sin embargo aún no 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.

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 Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - IMDMQ.

Un resumen de las cuentas de orden es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Costos financieros	9,355
Centro Comercial Hermano Miguel	4,676
Fortalecimiento institucional y estudios	4,022
Mejoramiento de aceras	3,686
Centro Cultural Metropolitano	3,262
Estacionamiento El Montúfar	3,260
Estacionamiento Cadisán	2,605
Estacionamiento San Blas	2,105
Museo de la Ciudad	1,426
Palacio Arzobispal	746
Otros costos administrativos	541
Estacionamiento El Tejar	412
Mobiliario Urbano	163
Estacionamiento Santa Clara	114
Otros proyectos	<u>44</u>
Total proyectos BID	36,417
Garantías (1)	<u>2,862</u>
Total	<u>39,279</u>

(1) 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. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, realizadas durante los años 2003 y 2002, se desglosan como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Aportes locales recibidos	<u>9,611</u>
Comisiones ganadas	<u>586</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (junio 30 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
