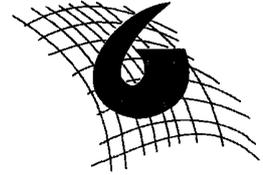


# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

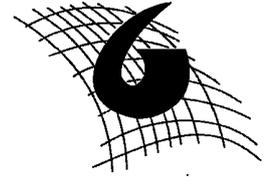
### A los Señores Accionistas de Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta-EMD

1. Hemos realizado una Auditoría del balance general de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta-EMD, al 31 de Diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo del efectivo por el año terminado a esa fecha. La preparación de dichos estados es de responsabilidad de la Empresa, y, la nuestra es expresar una opinión sobre los estados financieros en base a la Auditoría que practicamos.
2. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría generalmente aceptadas en el país; tales normas, requieren que nuestro trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La Auditoría incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras y las informaciones reveladas en los estados financieros de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta -EMD.
3. Nuestra Auditoría comprende también, una evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país, de las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) y de las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta-EMD, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra Auditoría nos provee de una base razonable para nuestra opinión.
4. Al 31 de diciembre del 2004 la cuenta pasivos por liquidar mantiene un saldo de US \$ 242,178.00 los cuales no han sido identificados. No nos ha sido posible a través de procedimientos de auditoría alternativos determinar la composición de dichos pasivos. A la fecha de emisión de este informe la Administración se encuentra depurando a través de un análisis la identificación de dichas obligaciones.
5. En el rubro Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas se netearon valores por cobrar al IMDMQ por un valor de US \$ 2,524,977.13 que corresponden a ingresos generados por la venta de inmuebles en base a los convenios suscritos con dicha entidad, operaciones que debieron registrarse con cargo a los resultados de los períodos en los cuales se originaron de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados, por tanto el estado de situación general y el estado de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre del 2004 estarían afectados en el valor antes mencionado.

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



6. No hemos recibido contestación a nuestros requerimientos de confirmación de saldos por parte del IMDMQ de los valores que se encuentran pendientes de cobro, así como de pago al 31 de diciembre del 2004. En consecuencia no hemos podido a través de procedimientos de auditoría alternativos determinar la razonabilidad de US \$ 12,517,855.23, que se encuentran registradas como obligaciones por pagar a esta Entidad y que provienen de ejercicios anteriores.
7. Se encuentran registrados dentro de la cuenta Créditos e Ingresos Diferidos un valor de US \$ 460,000.00 correspondiente a una porción de la utilidad obtenida en la operación de venta de la esquina de San Blas, valor que debió registrarse en los resultados del ejercicio, los mismos que se encontrarían afectados por dicha diferencia, ingresos que fueron reconocidos en el ejercicio económico del 2005.
8. Durante el ejercicio 2004 la ECH no presentó las correspondientes declaraciones de ciertos meses cuyo efecto aproximado y acumulado en el Impuesto al Valor Agregado por US \$ 384,125; en consecuencia no declaró los valores correspondientes a retención en la fuente por un valor aproximado y acumulado de USD 202,757, de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno vigente, no hemos podido evidenciar las provisiones de los intereses y multas generados por esta omisión y su efecto en los estados financieros adjuntos.
9. En nuestra opinión, excepto a lo expresado en los párrafos del 4 al 8, de los ajustes que se originarían por las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo, los estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA - EMD, al 31 de Diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y del flujo del efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Adicionalmente a los asuntos antes mencionados informamos que:

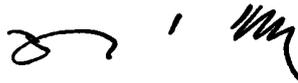
La Empresa durante el año 2004 implementó un nuevo Sistema de Información Contable – Financiero, el cual no nos ha permitido efectuar una comparación con las cifras presentadas con los estados financieros del ejercicio 2003, tal como requiere la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 1.

Quito, 17 de junio del 2005

Atentamente,

*G. Gabela Cía. Ltda.*

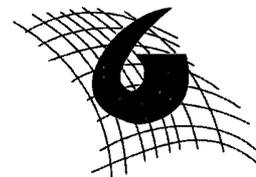
CONSULTORA GABELA CIA. LTDA.  
RNAE - 004

  
Fernando Gabela M.  
Socio de Auditoria  
RN # 27821

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO CEM - EMD  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)

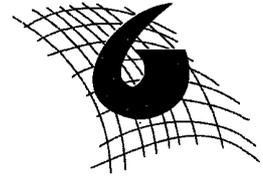
	Notas	Saldo al 31-Dic-04
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activo Corriente</b>		
Caja-Bancos e Inversiones	3	184,469.22
Clientes (Provisión Ctas. Incobrables)	4	4,328,999.22 (33,146.57)
Otras Cuentas por Cobrar	5	4,395,666.80
Bienes Realizables	6	8,108,974.61
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>16,984,963.28</u>
<b>Activo Fijo</b>	7	256,997.72
<b>Otros Activos</b>	8	910,895.36
<b>Total Activos</b>		<u><u>18,152,856.36</u></u>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		
	18	47,046,377.18
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Sobregiros Bancarios	9	516,929.28
Cuentas por Pagar Proveedores	10	1,031,193.58
Obligaciones Patronales		13,977.46
Obligaciones Fiscales	11	677,586.37
Anticipos Clientes	12	744,480.30
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas	13	157,609.75
Otras Cuentas por Pagar		3,139.32
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>3,144,916.06</u>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>		
Recursos Recibidos para Administrar		-
Administración Componente Bienes Privados	14	12,517,855.23
Créditos e Ingresos Diferidos	15	460,000.00
Otros Pasivos	16	1,908,227.98
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		<u>14,886,083.21</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b>18,030,999.27</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	17	20,000.00
Reservas		139,214.91
Resultados Ejercicios Anteriores		(12,328.50)
Resultado del Ejercicio		(25,029.32)
<b>Total Patrimonio</b>		<u>121,857.09</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u><u>18,152,856.36</u></u>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>		
	18	47,046,377.18

Las Notas que se adjuntan 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

# consultora gabela cía. lta.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



**EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO CEM - EMD**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	Saldo al 31-Dic-04
<b>INGRESOS</b>	<b>19</b>	
Intereses Ganados		300,913.35
Comisiones		69,474.03
Ingresos por Gestión		275,424.15
Otros Ingresos Ordinarios		657,741.52
Ingresos Extraordinarios		1,586.00
<b>Total Ingresos</b>		<b>1,305,139.05</b>
<b>GASTOS</b>		
Intereses Pagados		1,565.05
Gastos de Personal	<b>20</b>	698,608.74
Gastos de Operación		561,860.38
Provisiones y Depreciaciones		68,134.16
<b>Total Gastos</b>		<b>1,330,168.33</b>
<b>Pérdida del Ejercicio</b>		<b><u>(25,029.28)</u></b>

Las Notas que se adjuntan 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

**EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO CEM - EMD**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva por Valuación	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	20,000.00	117,493.89	21,721.02	(3,708.09)	(8,620.41)	146,886.41
Movimiento del Ejercicio	-	-	-	(8,620.41)	8,620.41	-
Resultado del Ejercicio					(25,029.32)	(25,029.32)
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	20,000.00	117,493.89	21,721.02	(12,328.50)	(25,029.32)	121,857.09

Las Notas que se adjuntan 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



### EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

#### FLUJOS DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION

Perdida del ejercicio	(25,029.32)
Más: cargos a resultados que no representan flujo de efectivo	
Depreciación y amortizaciones	68,134.16

#### CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERACIONALES

Cuentas por cobrar clientes	(1,069,766.26)
Otras cuentas por cobrar	(1,197,610.62)
Bienes Realizables	(2,622,290.98)
Otros Activos	619,359.05
Proveedores	(1,656,895.80)
Obligaciones patronales	2,466.62
Obligaciones fiscales	419,285.06
Anticipos clientes	179,833.62
Cuentas por pagar Cías. Relacionadas	157,609.75
Otras Cuentas por pagar	194.02
Otras cuentas pagar	
Recursos recibidos para administrar	(33,148.80)
Ingresos Diferidos	460,000.00
Otros pasivos	1,908,227.98
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(2,789,631.52)</b>

#### FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

Aumento neto en activos fijos	-97,166.61
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-97,166.61</b>

#### FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Sobregiro Bancario	516,929.28
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>516,929.28</b>

Aumento(disminución) expresado en el efectivo **-2,369,868.85**

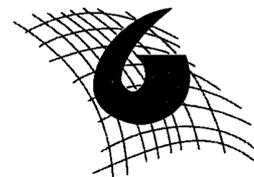
Caja, bancos e equivalentes al inicio del año **2,554,338.07**  
Caja, bancos e equivalentes al final del año **184,469.22**

Las Notas que se adjuntan 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

# consultora gabela cía. ltda.

Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



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

Notas a los Estados Financieros  
por el año terminado al 31 de diciembre del 2004.

### NOTA 1. OPERACIONES

La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta – EMD, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 23 de junio de 1995, en la Notaría Vigésima Séptima del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 12 de julio del mismo año.

#### Objeto Social

Se constituye con el objeto de impulsar, promover y ejecutar proyectos, operaciones y negocios orientado a desarrollar y preservar las áreas y monumentos históricos del Distrito Metropolitano de Quito, así como a facilitar, en condiciones adecuadas de rentabilidad, el aprovechamiento de monumentos y sitios de interés histórico, turístico o de especial valor arquitectónico en el cantón.

Para el cumplimiento de su objeto social podrá celebrar cualquier acto o contrato, mercantil o no permitido por la ley, siempre que tenga relación con dicho objeto, inclusive asociarse con otras personas naturales y jurídicas cuyo objeto social sea complementario con el de esta o similar a él.

#### Domicilio

Domiciliada en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha – Ecuador.

#### Plazo

Cincuenta años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo disolverse anticipadamente por causa legal o por decisión de la Junta General de Accionistas.

### NOTA 2. POLITICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES REFERENTES A:

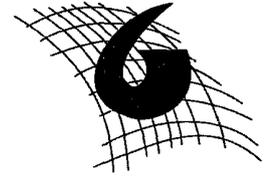
#### a) ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se resumen los más importantes principios y prácticas contables en la preparación de sus Estados Financieros conforme a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



### a.1) Bases de Presentación

La Empresa prepara sus Estados Financieros básicos expresados en dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

### b) ACTIVOS

#### b.1) Fondos Efectivos

Los fondos de caja y cuentas corrientes bancarias están debidamente segregadas y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

#### b.2) Inversiones a Corto Plazo

Las inversiones a corto plazo están registradas al costo, las mismas que no exceden al valor de mercado. Los intereses ganados que generan las inversiones a corto plazo se registraron a resultados.

#### b.3) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se hallan debidamente segregadas en función de su origen.

#### b.4) Bienes Disponibles para la Venta

Se encuentran valorados al costo de adquisición el mismo que no excede a los valores de mercado.

#### b.5) Provisión para Cuentas por Cobrar

Durante el ejercicio fiscal 2004 la Administración no efectuó ninguna provisión por este concepto.

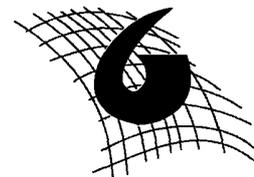
#### b.6) Activos Fijos

Los Activos Fijos se registran al valor del costo histórico menos la depreciación acumulada; obteniendo el monto neto de los Activos Fijos.

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



La depreciación de los activos fijos se calculó utilizando el método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los mismos, de acuerdo a los porcentajes anuales de depreciación aplicados durante el año 2.004:

Equipo de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33.33%
Vehículos	20%

### c) RESULTADOS

Los ingresos y gastos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes.

### d) PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El patrimonio invertido por los accionistas en la Empresa está registrado en cuanto a su valor y movimiento al 31 de diciembre del 2.004.

## NOTA 3. CAJA – BANCOS E INVERSIONES

Compuesto por:

Caja	(1)	136,415.34
Bancos y Otras Instituciones Financieras	(2)	37,438.32
Inversiones Temporales	(3)	<u>10,615.56</u>
<b>Total US \$.</b>		<b><u>184,469.22</u></b>

#### (1) Corresponde a:

Fondos Rotativos	33,915.34
Caja Chica	2,500.00
Caja General	<u>100,000.00</u>
<b>Total US \$.</b>	<b><u>136,415.34</u></b>

#### (2) Compuesto por:

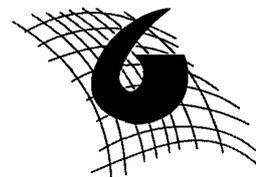
Bco. Internacional Cta. Ahorros 0200713891	1,798.45
Bco. Pichincha Cta. Cte. 3070002204	723.96
Bco. Solidario Cta. 10056037484	29,952.05
Otros	<u>4,963.87</u>
<b>Total US \$.</b>	<b><u>37,438.33</u></b>

#### (3) Inversión en el Fondo Leal 1 producto perteneciente a Interfondos Administradora de Fondos.

# consultora gabela cía. ltda.

Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



## NOTA 4. CLIENTES

Compuesto por:

Arriendo y Venta de Bienes		319,383.90
Ventas de Inmuebles a Plazo	(1)	4,009,336.32
Otros		279.00
<b>Total US \$.</b>		<b><u>4,328,999.22</u></b>

(1) El saldo corresponde a los valores pendientes de cobro producto de la venta de los siguientes inmuebles:

Hotel Majestic	2,200,000.00
La Manzana	729,389.05
Pasaje Baca	219,796.59
Patio Andaluz	762,056.21
Otros	98,094.47
<b>Total US \$.</b>	<b><u>4,009,336.32</u></b>

## NOTA 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Compuesto por:

Compañías Relacionadas	(1)	3,382,478.11
Accionistas		46,930.64
Empleados		63,030.25
Contratistas		491,378.91
Instituciones	(2)	394,664.84
Otras		17,184.05
<b>Total US \$</b>		<b><u>4,395,666.80</u></b>

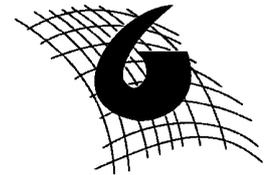
(1) Valores pendientes de recuperación por los costos y gastos incurridos en la ejecución de obras; mantienen el siguiente detalle:

Museo de la Ciudad	(1.1)	92,927.57
Estacionamientos	(1.1)	3,012.06
FONSAL		84,811.11
Unidad de Comercio Informal – Municipio	(1.2)	2,403,048.83
Fundación Teleféricos de Pichincha	(1.3)	226,258.17
Junta Andalucía-Municipio-Balcón San Roque	(1.4)	280,007.91
Municipio Santa Clara – Cucurucho	(1.4)	204,397.22
Otras		88,015.24
<b>Total US \$</b>		<b><u>3,382,478.11</u></b>

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



- (1.1) Valores de gastos generados por la Administración del Museo de la Ciudad y los Estacionamientos Públicos conocidos como San Blas, El Cadisan y Montúfar 1 y 2, cuya administración fue entregada mediante los respectivos contratos de mandato suscritos entre la IMDMQ y la ECH.
- (1.2) Se incluyen los valores correspondientes a los fondos recibidos e invertidos, los pagos recibidos por los clientes generados por la venta de los locales comerciales, y los gastos generados en la rehabilitación y construcción de los Centros Comerciales Populares del IMDMQ.
- (1.3) Representan pagos incurridos por la Empresa para implementación del Proyecto del Teleférico del Pichincha administrado por Fundación Teleféricos del Pichincha.
- (1.4) Pagos realizados para ejecución de los Proyectos Balcón San Roque y el Centro de Artesanías Santa Clara.
- (2) Incluye valores correspondientes a Trámites IVA proyecto BID 822 por US \$. 220,572.83 y Crédito Tributario Balcón San Roque – Junta de Andalucía por US \$. 102,587.51.

### NOTA 6. BIENES REALIZABLES

Bienes disponibles para la venta mantienen el siguiente detalle:

	Saldo al 31-dic-03	Movimiento			Saldo al 31-dic-04
		Adiciones	Retiros	Ajustes	
<b>Proyectos Terminados</b>					
San Blas				59,515.75	59,515.75
Casa Chávez	256,317.07			4,270.05	260,587.12
Benalcázar 1028	21,548.83		25,000.00	13,451.17	10,000.00
Casa Cadisán	443,768.06			1,602.94	445,371.00
Caldas 468-494	21,140.03			3,859.97	25,000.00
Caldas 528-538	113,837.77		63,050.00	(11,987.77)	38,800.00
Chile 1350	351,547.29			6,096.38	357,643.67
Centro Comercial Espejo	1,778,181.75			34,819.51	1,813,001.26
Hogar Javier	1,079,503.69				1,079,503.69
Pasaje Baca	334,336.01	184,729.99			519,066.00
Venezuela 1325 y Esmeraldas	39,122.27		22,500.00	3,777.73	20,400.00
La Manzana	292,092.98	471,152.02			763,245.00
Las Canteras				617,612.54	617,612.54
Briceño	74,141.66			(74,141.66)	-

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



Caldas 497 - 501 - 529	20,318.25	16,500.00	(3,818.25)	-	
Caldas 562	25,521.36	36,860.00	11,338.64	-	
Comunes no Especificados	84,052.36		(84,052.36)	-	
El Carmen Bajo	16,154.00		(16,154.00)	-	
Hotel Majestic	473,263.96		(473,263.96)	-	
Rocafuerte 708 y Zaldumbide	61,836.29	82,500.00	20,663.71	-	
<b>Terrenos Viviendas</b>					
Yavirac García Moreno y Villavicencio	9,813.23			9,813.23	
Pedro Vicente Maldonado no. 2369I	101,951.40			101,951.40	
Ex - fabrica Dassun	1,534.40			1,534.40	
<b>Proyectos en Construcción</b>					
Casa Pontón	584,659.10			584,659.10	
Santo Domingo Plaza	598,329.90			598,329.90	
Camino Real	623,063.32			623,063.32	
<b>Proyectos en Proceso</b>					
Hotel Conventual	178,976.33			178,976.33	
La Ronda	414.40			414.40	
Teleférico del Panecillo	486.50			486.50	
<b>Total US \$.</b>	<b>5,486,683.63</b>	<b>2,755,110.59</b>	<b>246,410.00</b>	<b>113,590.39</b>	<b>8,108,974.61</b>

## NOTA 7. **ACTIVOS FIJOS**

Compuesto por:

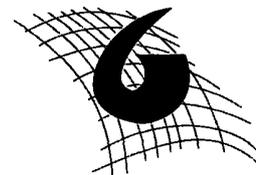
	<b>Saldo al 31-Dic-03</b>	<b>Movimiento</b>		<b>Saldo al 31-Dic-04</b>
		<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	
<b>Edificios</b>				
Utilizados por la Entidad	119,611.54			119,611.54
<b>Mobiliario y Equipo</b>				
Muebles de Oficina	83,371.02	38,983.60	3,065.30	119,289.32
Equipo de Oficina	29,234.01	32,402.38	24,386.43	37,249.96
Unidades de Transporte	37,000.00			37,000.00
Equipos de Computación	98,015.66	45,013.47	19,867.43	123,161.70
Mobiliario en Bodegas		47.60		47.60
Otros	<u>3,239.00</u>	<u>16,526.23</u>	<u>40.00</u>	<u>19,725.23</u>
	<b>370,471.23</b>	<b>132,973.28</b>	<b>47,359.16</b>	<b>456,085.35</b>
(-) Depreciación acumulada	<u>(142,505.96)</u>	<u>(68,134.16)</u>	<u>(11,552.49)</u>	<u>(199,087.63)</u>
<b>Total US \$.</b>	<b>227,965.27</b>	<b>64,839.12</b>	<b>35,806.67</b>	<b>256,997.72</b>

La depreciación cargada a resultados en el presente ejercicio económico asciende a US \$ 68,134.16.

# consultora gabela cía. ltda.

Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



## NOTA 8. OTROS ACTIVOS

Compuesto por:

Los Coches de la Colonia		18,000.00
Restaurante Mea Culpa	(1)	111,525.00
Quito Vivienda		121,000.00
Restaurantes Quiteños	(2)	100,000.00
Cuadros y Pinturas		3,435.62
Libro Quito		18,892.50
Libro Casa Ecuatoriana	(3)	183,166.09
Especies Valoradas		15,100.72
Baterías ECOCABS por liquidar	(4)	199,775.43
CFN - Consorcio Díaz López	(5)	140,000.00
<b>Total US \$.</b>		<b><u>910,895.36</u></b>

- (1) Corresponde a la participación de la ECH, dentro del Contrato de Asociación del Restaurante Mea Culpa según escritura del 27 de febrero del 2003.
- (2) Proyecto dentro de un Contrato de Asociación para organizar, equipar y poner en funcionamiento el servicio de dos restaurantes en los inmuebles ubicados en el Ex - Mercado de Santa Clara de San Francisco y en el Centro Comercial Espejo.
- (3) Proyecto sobre la edición de un libro que recoge la historia de la construcción dentro de la ciudad de Quito.
- (4) Proyecto con la finalidad de apoyar con programas de salubridad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra ejecutando en la ciudad, así como para garantizar adecuadas condiciones higiénicas en el programa de peatonización del Centro Histórico de Quito
- (5) Incluye el aporte entregado por ECH, a fin de dar cumplimiento al contrato de Fideicomiso Mercantil suscrito el 6 de junio del 2003, entre la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico, el Consorcio Díaz López y la Corporación Financiera Nacional, objetivo principal de llevar a ejecución el Proyecto Inmobiliario denominado El Portón de Benalcázar.

## NOTA 9. SOBREGIROS BANCARIOS

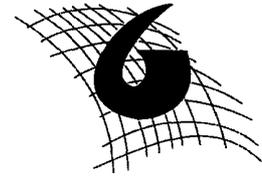
Compuesto por:

Produbanco Cta. 105825-8	161,403.63
Produbanco Cta. 02-05500007-6	18,958.46
Banco Solidario Cta. 10016025114	323,684.17
Banco Internacional Cta. 020060148-2	2,487.61
Mutualista Pichincha Cta. 011323277	10,395.41
<b>Total US \$.</b>	<b><u>516,929.28</u></b>

# consultora gabela cía. Ltda.

Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



## NOTA 10. PROVEEDORES

Compuesto:

Cuentas por Pagar Bienes y Servicios (1)	904,567.81
Servicios	37,226.51
Otras Cuentas por Pagar	<u>89,399.26</u>
<b>Total US \$</b>	<b><u>1,031,193.58</u></b>

(1) Compuesto por los siguientes proveedores:

Proviges	124,676.66
Boreal S.C.C.	119,240.49
Consejo Gubernativo de Bienes Arq. de Quito	100,000.00
Acerías Nacionales del Ecuador S.A.	39,576.86
Empresa Eléctrica Quito S.A.	34,304.49
Ascensores Normalizados Ascennor Cia. Ltda.	31,968.00
Corpaire	30,000.00
Contraloría General del Estado	28,959.26
Otros Proveedores	<u>395,842.05</u>
<b>Total US \$</b>	<b><u>904,567.81</u></b>

## NOTA 11. OBLIGACIONES FISCALES

Al 31 de diciembre del 2004 la empresa tiene las siguientes obligaciones fiscales:

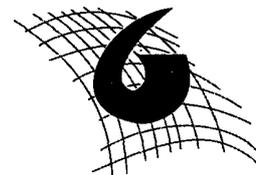
Retenciones en la Fuente	188,035.04
Impuesto al Valor Agregado	413,663.50
Iva en Ventas	2,061.41
Impuesto a la Renta	6,435.52
Liquidación por Pagar	9,575.10
Otros Impuestos	<u>57,815.80</u>
<b>Total US \$.</b>	<b><u>677,586.37</u></b>

La Empresa del Centro Histórico presentó declaraciones de impuestos informativas por los meses de mayo a julio y de septiembre a diciembre, en consecuencia tiene valores pendientes de pago por concepto de Retenciones en la Fuente por un valor aproximado de USD 202,757.00 e IVA por un valor aproximado de US \$. 384,125.00.

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



### NOTA 12. ANTICIPOS CLIENTES

Cuotas de Entrada Ventas de Inmuebles	(1)	577,376.97
Depósitos Garantías Arriendos	(2)	123,103.75
Fondo de Garantía Contratistas		11,744.10
Depósitos por Identificar	(3)	<u>32,255.48</u>
<b>Total US \$</b>		<b><u>744,480.30</u></b>

- (1) Dentro de esta cuenta se registran todos los pagos efectuados por concepto de la compra de inmuebles sean estos de vivienda de interés social o los locales comerciales que forman parte del programa.
- (2) Corresponde a valores entregados a la ECH, por concepto de garantías por arriendos de locales en los Centros Comerciales Populares.
- (3) En esta cuenta se registran depósitos los cuales no han sido identificados su origen hasta el 31 de diciembre del 2004, algunos de estos valores provienen del ejercicio económico anterior.

### NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Esta cuenta incluye el valor de US \$. 155,435.30, resultado de los ingresos y gastos generados por la administración de las áreas y servicios del Centro Cultural Metropolitano, tal como lo estipula el Convenio de Cooperación Interinstitucional suscrito entre el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico.

### NOTA 14. ADMINISTRACIÓN COMPONENTES BIENES PRIVADOS

En este rubro se incluye los aportes acumulados que fueron efectuados como contraparte local a fin de dar cumplimiento con lo estipulado en el Contrato de Préstamo BID 822-OC-EC del 13 de octubre de 1994, suscrito con el Banco Interamericano de Desarrollo, para la implementación del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito.

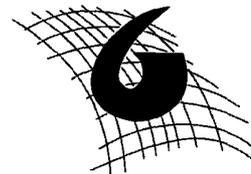
### NOTA 15. CREDITOS E INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2004, esta cuenta asciende a US \$ 460,000.00, que corresponde a ingresos generados en la Utilidad de la Venta del Inmueble San Blas, los cuales debieron ser registrados como ingreso del presente ejercicio económico, por tanto sus resultados estarían afectados por dicho valor.

# consultora gabela cía. Itda.

Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



## NOTA 16. OTROS PASIVOS

Rubro integrado por:

Proyectos Municipales en Ejecución	(1)	1,652,974.91
Pasivos por Liquidar	(2)	<u>255,253.07</u>
<b>Total US \$.</b>		<b><u>1,908,227.98</u></b>

(1) Cuenta integrada por el superávit generado de los ingresos, los costos y gastos incurridos en la ejecución de las obras de los contratos de intervención en bienes municipales suscritos con IMDMQ, siguiendo este el desglose:

Teatro Sucre	20,692.55
Pon a Punto tu Casa	31,953.00
Paseos Culturales	4,602.54
Red Monitoreo Ambiental	135,497.22
Proyecto Mobiliario Urbano	962,385.26
Proyectos Finalizados	378,537.51
Otros	<u>119,306.83</u>
<b>Total US \$.</b>	<b><u>1,652,974.91</u></b>

(2) En este rubro se registran valores pasivos por identificar y pasivos por liquidar por US \$. 255,253.07, valor que no ha sido posible determinar su razonabilidad por procedimientos de auditoría, debido a la naturaleza de sus registros contables.

## NOTA 17. CAPITAL

El capital suscrito de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito Compañía de Economía Mixta - EMD según escritura de conversión del capital de la empresa del 18 de mayo del 2004, asciende a US\$ 20,000.00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América), dividido en cincuenta mil acciones (50,000.00) nominativas ordinarias con un valor nominal de 0,40 (cuarenta centavos de dólar).

## NOTA 18. RESERVA LEGAL

De acuerdo a disposiciones legales vigentes en el país, de la utilidad anual, en caso de existir, la empresa deberá transferir una cantidad para formar la reserva legal, hasta que esta sea igual al 50 % del capital social, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos a los accionistas y/o absorción de pérdidas, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



### NOTA 19. CUENTAS DE ORDEN

En esta cuenta se registran las inversiones efectuadas para la ejecución del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito, tal como se establece en el contrato para la ejecución del componente de intervención de bienes municipales; adicionalmente en esta cuenta se registran documentos entregados a la ECH por contratistas de los proyectos en ejecución por concepto de garantías por buen uso de anticipos y fiel cumplimiento de contratos de acuerdo al siguiente detalle:

Préstamo BID 822	36,388,734.61
Valores y Bienes Recibidos en Garantía	679,474.11
Proyectos por Liquidar	8,076,646.32
Contratos	<u>1,901,522.14</u>
<b>Total US \$.</b>	<b><u>47,046,377.18</u></b>

### NOTA 20. INGRESOS

Compuesto por:

Intereses Ganados	(1)	300,913.35
Comisiones		69,474.03
Ingresos por Gestión		275,424.15
Otros Ingresos Ordinarios	(2)	657,741.52
Ingresos Extraordinarios		<u>1,586.00</u>
<b>Total US \$</b>		<b><u>1,305,139.05</u></b>

(1) Intereses generados por concepto de la venta de bienes inmuebles a plazos.

(2) Incluye el valor de US \$. 492,072.53, correspondientes a la utilidad en venta del Proyecto Esquina de San Blas.

### NOTA 21. GASTOS DE PERSONAL

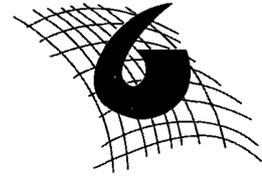
Compuesto por.

Remuneraciones Generales	181,311.35
Bono Anual	35,148.07
Honorarios Profesionales	331,684.28
Aportes IESS	23,144.58
Seguro de Vida y Accidentes	25,832.72
Décimo Tercer Sueldo	16,608.11
Fondo de Reserva	13,527.49
Despido Intempestivo	11,369.20
Servicios Ocasionales	12,540.10
Refrigerio	13,697.46
Movilización-Pasajes-Viáticos	9,159.88
Otros Gastos de Personal	<u>24,585.50</u>
<b>Total US \$</b>	<b><u>698,608.74</u></b>

# consultora gabela cía. ltda.

## Audidores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



### NOTA 22. CONTINGENTES

De acuerdo a la información recibida por parte del Asesor legal de la Compañía se nos informa que EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA - EMD, mantiene los siguientes litigios hasta la presente fecha:

- Juicio penal que sigue la ECH en contra de Marcelo Aimara Vallejo, por abuso de confianza. El juicio se declarará en abandono.
- Juicio arbitral independiente No. 032-2004 que sigue el Consorcio Cadocon en contra de la ECH, dentro del proceso de construcción del CC Palacio Arzobispal, por el valor del contrato principal por US \$ 45,871.08. El proceso se encuentra en su etapa final.
- Macconstrucciones S.A. ha planteado una reclamación por reajuste de precios e indemnización por daños y perjuicios por US \$ 500,000.00. Se llevó a cabo la audiencia de mediación, se firmó el acta de imposibilidad de acuerdos. Macconstrucciones no ha presentado ninguna demanda arbitral en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Construcción de Quito.
- Juicio de expropiación que sigue el Municipio de Quito en contra de los herederos Zaldumbide Arauz por el inmueble, se encuentra inscribiendo la sentencia en el Registro de la Propiedad.

#### Procesos Resueltos:

- Juicio arbitral No. 60-2003 que siguió el Arq. Gustavo Proaño Acevedo contra de la ECH, por pago de diferencia de valores volúmenes de obra por un valor aproximado de US \$ 106,000.00. El proceso fue resuelto el 4 de enero del 2005, y se suscribió un convenio de pago por US\$ 66,972.43.
- Juicio arbitral No. 002-2004 que siguió el Consorcio Cadocon en contra de la ECH, por un valor aproximado de US \$ 161,975.03. El proceso fue resuelto el 6 de junio del 2005, disponiéndose que la ECH pague al Consorcio US \$ 32,531.98. Se firmó el acta de mediación en junio 2005 en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito.

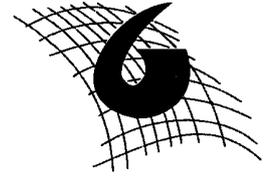
### NOTA 23. EVENTOS SUBSECUENTES

De conformidad con el R.O. 2430 del 31 de diciembre del 2004, se expide las reformas a la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno respecto de los precios de transferencia entre Compañías Relacionadas, en sus transacciones comerciales o financieras, para determinar los efectos tributarios que dichas relaciones afecten sobre todo en el aspecto de carácter tributario, el cual se considerarán Compañías Relacionadas a las personas

# consultora gabela cía. ltda.

## Auditores Externos

Av. 12 de Octubre N21-155 y Roca  
Casilla 17-03-00727 A  
Telefax: (593) 2 2500-955  
(593) 2 2231-528  
(593) 2 2905-843  
E-mail: [congabela@andinanet.net](mailto:congabela@andinanet.net)  
Quito-Ecuador



naturales o sociedades domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra, o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad, domiciliada en el Ecuador o no, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

R. O. que entrará en vigencia para el ejercicio económico 2005, el cual deberá ser presentado dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la declaración, de igual manera se deberá presentar un informe Integral de Precios de Transferencia, referente a operaciones con partes relacionadas, en la forma y contenido que establezca el S.R.I., mediante Resolución General, en un plazo no mayor a 6 meses desde la fecha de la declaración.

**Entre el 31 de diciembre del 2004 hasta la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.**