

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de la  
Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito EMDUQ - C.E.M.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito - EMDUQ CEM al 31 de diciembre del 2006 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. Los estados financieros de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ CEM por el año terminado el 31 de diciembre del 2005 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades en su dictamen de fecha mayo 29 del 2006, relacionadas con la falta de conciliación de saldos con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ y de un detalle de cuentas por pagar.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo 3, 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. Al 31 de diciembre del 2006, no hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos por parte del Municipio y en razón de que la Empresa no ha conciliado los saldos pendientes de cobro y de pago con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ (principal accionista). Los saldos por cobrar a compañías relacionadas se originan principalmente por desembolsos a proyectos atribuibles al Municipio, que a esa fecha ascienden a US\$1.8 millones en tanto que los saldos por pagar corresponden en su mayoría a la deuda originada en años anteriores por el préstamo BID No. 822/OC-EC que a esa fecha ascienden a US\$9.7 millones; y US\$6 millones que corresponden al valor neto por pagar generado en la Administración de los proyectos del Municipio. Durante el año 2006, la Administración ha realizado algunas gestiones para conciliar los mencionados saldos, sin que hasta la fecha de emisión en nuestro informe se haya recibido una respuesta definitiva por parte del Municipio. En razón de estas circunstancias, no nos ha sido factible determinar los posibles efectos, si los hubiere, sobre los estados financieros adjuntos, si tal conciliación hubiere sido preparada.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que pudieran resultar de no haber existido la limitación descrita en el párrafo 3, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ CEM al 31 de diciembre del 2006, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Tal como se explica más ampliamente en las Notas 1 y 13 a los estados financieros, con fecha 31 de enero del 2006, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión por absorción de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito CEM EMD, con la compañía Quito Vivienda CEM, cambiando la denominación de la Compañía a Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ CEM. Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2006 incluyen, por lo tanto, los efectos contables de la referida fusión inscrita en el Registro Mercantil en la fecha mencionada.
6. 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 Información Financiera. 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 - EMDUQ CEM de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

  
Junio 18, 2007  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 18398

## **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM**

### **BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos	4	2,104	206
Inversiones	5	2,186	120
Cuentas por cobrar comerciales	6	2,715	2,937
Compañías relacionadas	7	1,828	621
Bienes realizables	8	12,586	9,157
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>842</u>	<u>268</u>
Total activos corrientes		<u>22,261</u>	<u>13,309</u>
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - LARGO PLAZO	6	<u>1,498</u>	<u>—</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
Edificios		208	120
Muebles de oficina		198	116
Equipo de oficina		35	47
Unidades de transporte		77	37
Equipos de computación		134	83
Otros		<u>21</u>	<u>18</u>
Total		673	421
Depreciación acumulada		<u>(207)</u>	<u>(196)</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>466</u>	<u>225</u>
OTROS ACTIVOS		<u>762</u>	<u>878</u>
TOTAL		<u>24,987</u>	<u>14,412</u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	14	<u>41,337</u>	<u>38,887</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar		606	458
Compañías relacionadas	9	6,675	739
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	10	<u>1,158</u>	<u>1,259</u>
Total pasivos corrientes		<u>8,439</u>	<u>2,456</u>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>			
	11	<u>13,501</u>	<u>11,684</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
	12		
Capital social		3,225	321
Reserva de capital		117	117
Reserva por valuación		22	22
Reserva legal		4	
Déficit acumulado		<u>(321)</u>	<u>(188)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>3,047</u>	<u>272</u>
<b>TOTAL</b>			
		<u>24,987</u>	<u>14,412</u>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>			
	14	<u>41,337</u>	<u>38,887</u>

---

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
INGRESOS:			
Resultados de proyectos		316	328
Comisiones ganadas	17	228	68
Arriendo de locales		16	2
Ingresos varios		<u>114</u>	<u>10</u>
Total		674	408
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>992</u>	<u>1,498</u>
PERDIDA DE OPERACIONES		<u>(318)</u>	<u>(1,090)</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados		55	58
Otros ingresos, neto		<u>166</u>	<u>880</u>
Total		<u>221</u>	<u>938</u>
PERDIDA NETA		<u>(97)</u>	<u>(152)</u>

Ver notas a los estados financieros

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	20		117	22	(36)	123
Capitalización	301					301
Pérdida neta	—	—	—	—	(152)	(152)
Saldos al 31 de diciembre del 2005	321		117	22	(188)	272
Fusión con Quito Vivienda (Nota 13)	2,904	2			(6)	2,900
Pérdida neta					(97)	(97)
Ajustes	—	2	—	—	(30)	(28)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>3,225</u>	<u>4</u>	<u>117</u>	<u>22</u>	<u>(321)</u>	<u>3,047</u>

Ver notas a los estados financieros

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>FLUJO DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	1,075	1,243
Pagado a proveedores y empleados	(1,622)	(1,888)
Intereses recibidos	55	58
Otros ingresos, neto	<u>137</u>	<u>843</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(355)</u>	<u>256</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades y equipos	(291)	(34)
Inversiones a corto plazo	(858)	31
Adquisición de bienes realizables	(1,780)	(1,469)
Precio de venta de bienes realizables	<u>1,327</u>	<u>667</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,602)</u>	<u>(805)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones a largo plazo y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>3,716</u>	<u>581</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Incremento neto durante el año	1,759	32
Incremento de caja y bancos por fusión	139	
Comienzo del año	<u>206</u>	<u>174</u>
FIN DEL AÑO	<u>2,104</u>	<u>206</u>

(Continúa...)

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Pérdida neta	(97)	(152)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Ajuste al valor patrimonial proporcional		(37)
Depreciación de propiedades y equipo	82	66
Provisión para cuentas incobrables	31	139
Provisión para fluctuación de precios		55
Pérdida por baja de activos fijos	11	
Otros cargos a utilidades retenidas	(28)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	1,628	1,219
Compañías relacionadas por cobrar	(1,207)	2,808
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	181	699
Otros activos a largo plazo	(5)	(70)
Cuentas por cobrar a largo plazo	(1,498)	
Cuentas por pagar	148	(2,747)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(396)	(508)
Cuentas por pagar a largo plazo	525	(832)
Anticipo de clientes	271	(384)
Participación a trabajadores	(1)	—
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>(355)</u></b>	<b><u>256</u></b>

(Continúa...)

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJOS DE EFECTIVO:</b>		
Fusión por absorción con la Compañía Quito Vivienda CEM - Ver Nota 13		
Inversiones	1,087	
Cuentas por cobrar	1,437	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	755	
Bienes realizables	2,976	
Propiedad, planta y equipo, neto	43	
Cuentas por pagar relacionadas	(2,220)	
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(25)	
Pasivo a largo plazo	(1,292)	
Capital social	(2,904)	
Reserva legal	(2)	
Déficit acumulado	(6)	
<b>Incremento de capital</b>		<b>301</b>

Ver notas a los estados financieros

## **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito - EMD 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 encuentra ejecutando y manejando proyectos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ tales como, Estacionamientos, Festival de Música Sacra, Baterías Sanitarias, Vivienda Solidaria y Locales Comerciales, entre otros.

Con fecha 29 de diciembre del 2005, se firmó el contrato de préstamo No. 1630/OC-EC entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID por un monto máximo de US\$10 millones, con el objeto de financiar la ejecución del Programa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito - Segunda Etapa. De acuerdo al convenio de préstamo, el financiamiento recibido va a ser cancelado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ con sus respectivos intereses y comisiones.

Con fecha 31 de enero del 2006, la Empresa inscribió en el Registro Mercantil la fusión con Quito Vivienda CEM cambiando su denominación a "Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ CEM", cuyo objeto es el gestionar el desarrollo urbano del Distrito Metropolitano de Quito en los campos de ordenamiento urbano, gestión del suelo y la vivienda, el espacio público y el paisaje urbano, así como la promoción y desarrollo de programas y proyectos dirigidos al desarrollo de la comunidad, a través de la complementación público privada. Por tanto, sus objetivos fundamentales son contribuir al desarrollo socio económico del Distrito Metropolitano, crear condiciones adecuadas para la inversión empresarial y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del Distrito.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. 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 Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**Resultados de Proyectos** - Corresponde a las utilidades generadas en la administración de los proyectos propios, y son registradas en resultados en función a su devengamiento.

**Comisiones Ganadas** - Representan comisiones generadas por la administración de los parqueaderos de propiedad del Municipio, equivalente al 5% sobre el total de los ingresos, y una comisión ganada por el manejo del Proyecto BID No. 1630/OC-EC equivalente al 4.5% sobre el total de desembolsos efectuados en el año.

**Bienes Realizables Propios** - Representan activos adquiridos por la Empresa que se encuentran disponibles para la venta, valuados al costo de adquisición que no excede a los valores de mercado. Los resultados generados por la venta de dichos activos se registran en el estado de resultados de la Empresa, en el momento de la transferencia del activo.

**Bienes Realizables Administrados** - Representan activos recibidos para la administración; estos bienes son de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ, valuados al costo de adquisición que no excede a los valores de mercado. Los resultados generados por la venta de dichos activos, se registran en cuentas por cobrar o por pagar al Municipio.

**Valuación de Propiedades y Equipo** - 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.

**Participación a Empleados** - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa, si las hubiere, 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**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

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>
2003	6
2004	2
2005	3
2006	3

#### 4. CAJA Y BANCOS

Incluye principalmente US\$2 millones (US\$147 mil en el año 2005) correspondientes a depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales al 31 de diciembre del 2006 generan una tasa de interés promedio anual del 2.57% (2.30% para el año 2005).

#### 5. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Certificados de depósito	1,414	
Inversiones en fideicomisos	<u>772</u>	<u>120</u>
Total	<u>2,186</u>	<u>120</u>

**Certificados de Depósito** - Constituyen certificados de depósito a plazo que devengan una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 5% y el 6%, con vencimientos hasta abril del año 2007.

**Inversiones en Fideicomisos** - Un resumen de inversiones en fideicomisos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso CFN - Consorcio Díaz López	120	120
Fideicomiso Pon a Punto tu Casa	221	
Fideicomiso Inmuebles del Centro Histórico	<u>431</u>	—
Total Fideicomisos	<u>772</u>	<u>120</u>

**Fideicomiso CFN - Consorcio Díaz López** - El 6 de junio del 2003, el Consorcio Díaz López y la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ constituyeron este fideicomiso, con el objeto de construir inmuebles para la vivienda en un terreno de propiedad de la Empresa, los cuales serán destinados para la venta. Los rendimientos generados en el fideicomiso serán restituidos a los Constituyentes. Al 31 de diciembre del 2006, el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación.

**Fideicomiso Pon a punto tu Casa** - El 17 de diciembre del 2004, la Compañía Quito Vivienda CEM (actualmente fusionada con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ) constituyó un fideicomiso con el objeto de administrar los créditos de mediano plazo entregados a los propietarios o arrendatarios de bienes inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Quito para su mejoramiento. Los rendimientos que se generen en el fideicomiso serán restituidos a la Empresa. Al 31 de diciembre del 2006, el valor de la inversión corresponde a la cartera recuperada por parte del fideicomiso, la cual no ha sido transferida a los constituyentes.

**Fideicomiso Inmuebles del Centro Histórico** - El 17 de agosto del 2005, la Compañía Quito Vivienda CEM (actualmente fusionada con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ) constituyó un fideicomiso con el objeto de recibir de los constituyentes adherentes inmuebles para ser vendidos o administrados. Los rendimientos que resultaren por la mencionada administración serán restituidos a los constituyentes.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas de inmuebles corto plazo	1,822	2,775
Pon a punto tu casa corto plazo	365	
Arriendo y venta de bienes	323	192
Compradores de suelos	225	
Asociación proyecto calicanto	154	
Otros	29	142
Provisión para cuentas dudosas	<u>(203)</u>	<u>(172)</u>
Total	<u>2,715</u>	<u>2,937</u>

**Ventas de Inmuebles a Plazo** - Corresponden a cuentas pendientes de cobro a personas naturales o jurídicas que provienen de la venta de los bienes realizables los cuales incluyen principalmente US\$1 millón generado por la venta del Hotel Majestic a una tasa de interés anual del 8%, con vencimientos hasta septiembre del 2009.

**Pon a Punto tu Casa** - Corresponden a créditos de mediano plazo entregados a los propietarios o arrendatarios que realizaron obras de mejoramiento en sus inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Quito, a una tasa de interés promedio anual del 5%, con vencimientos hasta mayo del 2014.

Un detalle de cuentas por cobrar comerciales a largo plazo es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Ventas de inmuebles a largo plazo	700
Pon a punto tu casa a largo plazo	<u>798</u>
Total	<u>1,498</u>

Los vencimientos de la cartera comercial a largo plazo generada en la venta de inmuebles y en la cartera para punto tu casa se detallan a continuación:

(en miles de U.S. dólares)

Vencimientos a largo plazo:	
2008	363
2009	361
2010	17
2011	77
2012	279
2013	232
2014	<u>169</u>
Total cuentas por cobrar comerciales a largo plazo	<u>1,498</u>

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	172	33
Provisión del año	<u>31</u>	<u>139</u>
Saldos al fin del año	<u>203</u>	<u>172</u>

## 7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a Compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio tren rápido - TRAQ	521	
Obras Quitumbe por liquidar	515	
Fundación Teleféricos de Pichincha	319	238
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	309	
Municipio Contraparte BID PTMO 1740-OC-EC	141	21
Otras Empresas Relacionadas	21	19
Fideicomiso Cruz Loma	2	
Municipio Contraparte BID PTMO 1630-OC-EC		38
Museo de la Ciudad		100
Terminal Terrestre Cumandá		8
Junta Adalucía-Municipio-Balcón San Roque	<u>      </u>	<u>197</u>
Total	<u>1,828</u>	<u>621</u>

**Municipio Tren Rápido - TRAQ** - Corresponden a los desembolsos efectuados para la construcción del Proyecto Tren Rápido de Quito relacionado con el nuevo sistema de transporte masivo de personas, el cual tendrá una duración de cincuenta años. La Empresa prevé que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ reembolsará los costos incurridos en relación con la ejecución del mencionado Proyecto.

**Obras Quitumbe por Liquidar** - Corresponde a los desembolsos efectuados en el sector de Quitumbe para la realización de obras tales como: alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, obras públicas y obras telefónicas, las cuales se esperan sean canceladas por entidades municipales; sin embargo, hasta la fecha del informe de los auditores independientes tales entidades no han reconocido los referidos saldos.

**Fundación Teleféricos de Pichincha** - Corresponde a los desembolsos efectuados para el equipamiento, funcionamiento, operación y administración del Proyecto Teleféricos en la ciudad de Quito. Estos valores deben ser liquidados con las cuentas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ.

**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito** - Corresponde a las pérdidas generadas en la administración de los proyectos del Municipio, tales como: Teatro Nacional Sucre, la Unidad de Comercio Informal, Concesión de Estacionamientos, Red de Telecomunicaciones, entre otros.

## 8. BIENES REALIZABLES

Un resumen de bienes realizables es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyectos terminados	5,824	5,752
Terrenos - viviendas	3,166	464
Proyectos en construcción	3,090	2,790
Proyectos en proceso	415	206
Bienes realizables administrados	146	
Provisión fluctuación precios	<u>(55)</u>	<u>(55)</u>
Total	<u>12,586</u>	<u>9,157</u>

**Bienes Realizables Administrados** - Corresponden a los bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ entregados a la Empresa para su administración.

Un detalle de proyectos terminados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Centro Comercial Espejo	1,907	1,865
Hogar Xavier	1,163	1,120
Pasaje Baca	555	519
La Manzana	913	875
Las Canteras	607	621
Casa Cadisán	459	459
Otros	<u>220</u>	<u>293</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,824</u></b>	<b><u>5,752</u></b>

Un detalle de terrenos - viviendas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Hacienda Tajamar	2,106	
Plan Quitumbe	431	
Yavirac	312	312
Casa López - la Ronda	140	
Otros	<u>177</u>	<u>152</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,166</u></b>	<b><u>464</u></b>

**Hacienda Tajamar** - El 5 de enero del 2006, Quito Vivienda CEM (actualmente fusionada con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ) adquirió un lote de terreno con una superficie aproximada de 297 mil m<sup>2</sup>, a 4 años plazo, pagaderos en cuotas iguales a partir de abril del 2006.

Un detalle de proyectos en construcción es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Camino Real	1,682	943
Casa Pontón	1,408	1,017
Santo Domingo Plaza	—	<u>830</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,090</u></b>	<b><u>2,790</u></b>

**Camino Real** - Corresponde a la construcción de un proyecto inmobiliario destinado para la vivienda ubicado en el Centro Histórico de Quito con un área aproximada de 15.000 m<sup>2</sup> y un costo presupuestado de US\$3.9 millones. Actualmente, la Empresa ha concluido un 30% del total del proyecto.

**Casa Pontón** - Corresponde a la construcción de un proyecto inmobiliario destinado para la vivienda ubicado en el Centro Histórico de Quito con un área aproximada de 2,675 m2 y un costo presupuestado de US\$1.6 millones. Actualmente, la Empresa ha concluido el 100% del proyecto, el cual se encuentra en proceso de liquidación.

Los movimientos de bienes realizables fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	9,157	8,109
Adiciones	1,780	1,767
Fusión con Quito Vivienda (Nota 13)	2,976	
Ventas y/o bajas	(1,327)	(664)
Provisión fluctuación de precios	<u>          </u>	<u>(55)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>12,586</u>	<u>9,157</u>

## 9. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	3,945	589
Fondo de Salvamento	1,992	
Corporación Vida para Quito	275	
Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable	246	
Centro Cultural Metropolitano	121	144
Otros	<u>96</u>	<u>6</u>
Total	<u>6,675</u>	<u>739</u>

**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito** - Corresponde a resultados acumulados en la administración de los proyectos del Municipio, tales como: la Concesión de estacionamientos, Terminal Terrestre Cumandá, Rehabilitación de Viviendas, Casa Ponce, entre otros.

**Fondo de Salvamento** - Incluye principalmente US\$1.5 millones correspondientes al saldo por utilizar en la construcción del proyecto "Terminal Terrestre Quitumbe" entregado por parte del Fondo de Salvamento - FONSAL.

## 10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos para adquisición de bienes inmuebles	632	361
Otras cuentas por pagar	<u>526</u>	<u>898</u>
Total	<u>1,158</u>	<u>1,259</u>

## 11. PASIVOS A LARGO PLAZO

Un resumen de pasivos a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fondo de Rehabilitación de Vivienda - Primera Etapa	9,721	9,745
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	2,136	1,939
Hacienda Tajamar	1,036	
Fondo de Rehabilitación de Vivienda - Segunda Etapa	<u>608</u>	<u>        </u>
Total	<u>13,501</u>	<u>11,684</u>

**Fondo de Rehabilitación de Vivienda - Primera Etapa** - Corresponde a la cuenta por pagar generada en el contrato de préstamo BID 822 OC/EC, que fue cancelado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ en años anteriores. Hasta la fecha del informe de los auditores independientes no se ha determinado la forma de pago o capitalización del referido saldo.

**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito** - Corresponde a las cuentas por pagar de años anteriores generadas por la administración de los proyectos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ.

**Hacienda el Tajamar** - El 5 de enero del 2006, Quito Vivienda CEM (actualmente fusionada con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ) adquirió un lote de terreno a 4 años plazo en el sector Pomasqui que se cancela en cuotas iguales a partir de abril del 2006.

## 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 3,225,000 acciones (320,941 para el año 2005) de US\$1 valor nominal unitario. Con fecha 31 de enero del 2006, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión por absorción de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito CEM EMD, con la compañía Quito Vivienda CEM, incrementando su capital social en US\$2,904 mil (Nota 13).

**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 Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### **13. FUSION POR ABSORCION**

Con fecha 31 de enero del 2006, se inscribió en el Registro Mercantil la fusión por absorción de de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito CEM EMD, con la compañía Quito Vivienda CEM.

Los siguientes fueron los importes que se incorporaron a los registros contables de la Empresa con fecha 31 de enero del 2006. Los valores incorporados fueron registrados al valor en libros de los activos, pasivos y patrimonio de los accionistas.

Valor  
(en miles de U.S. dólares)

#### **ACTIVOS**

##### **ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y bancos	139
Inversiones	1,087
Cuentas por cobrar	1,437
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	755
Bienes realizables	<u>2,976</u>
Total activos corrientes	<u>6,394</u>
EQUIPOS, NETO	<u>43</u>
TOTAL	<u>6,437</u>

Valor  
(en miles de U.S. dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar relacionadas	2,220
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>25</u>
Total pasivos corrientes	<u>2,245</u>

**PASIVO A LARGO PLAZO**

1,292

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social	2,904
Reserva legal	2
Déficit acumulado	<u>(6)</u>
Patrimonio de los accionistas	<u>2,900</u>

**TOTAL**

6,437

**14. CUENTAS DE ORDEN**

Corresponden a las inversiones realizadas para la Ejecución del Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito conforme a lo establecido en el contrato BID No. 822/0C-EC. Dichos proyectos fueron terminados, sin que hasta la presente fecha se hayan restituido al Municipio de acuerdo a los términos del contrato. Actualmente, la Empresa se encuentra en proceso la legalización de las correspondientes actas de entrega - recepción de los bienes terminados que deben ser transferidos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ.

Un resumen de las cuentas de orden es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo Financiero (1)	9,355	9,355
Centro Comercial Hermano Miguel	4,677	4,677
Contratos - País	3,765	2,351
Aceras	3,686	3,686
Centro Cultural	3,261	3,261
Montúfar I y II	3,260	3,260
Fortalecimiento Institucional	3,025	3,025
El Cadisán	2,605	2,605
Plaza Bolívar	2,105	2,105
Museo de la Ciudad	1,426	1,426
Sostenibilidad Social	997	997
Pólizas de Seguro	834	95
Palacio Arzobispal	746	746
Otros Costos del Proyecto BID	541	541
Otros menores	<u>1,054</u>	<u>757</u>
<b>Total</b>	<b><u>41,337</u></b>	<b><u>38,887</u></b>

(1) Corresponde a los intereses y comisiones canceladas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ por el contrato de préstamo BID No. 822/OC-EC, los cuales son registrados por la Empresa para efectos de control, en base a los LMS (anteriores LIDAS) presentadas por el Banco Interamericano de Desarrollo - BID.

## 15. TRANSACCION SIGNIFICATIVA CON COMPAÑIA RELACIONADA

La principal transacción con compañía relacionada, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Comisiones ganadas	<u>228</u>	<u>68</u>

## **16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (junio 18 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---