

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ CEM al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo 3, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los saldos por cobrar a compañías relacionadas se originan principalmente por desembolsos a proyectos atribuibles al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ (Principal accionista), que a esas fechas ascienden a US\$2.9 millones y US\$1.8 millones respectivamente; 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 esas fechas ascienden a US\$9.7 millones para los años 2007 y 2006; y a los valores netos por pagar generados en la Administración de los proyectos del Municipio y que a esas fechas ascienden a US\$9.4 millones y US\$6.6 millones respectivamente. Durante los años 2007 y 2006, la Administración ha realizado algunas gestiones para conciliar los mencionados saldos, sin que hasta la fecha de emisión de nuestro informe se haya recibido una respuesta definitiva por parte del Municipio. En adición, no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos por parte de la referida institución. 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 hubiera sido preparada.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado que son necesarios, si no hubiera existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo comentada 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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Tal como se explica más ampliamente en las Notas 1 y 14 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.


Abril 11, 2008
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3	1,466	2,104
Inversiones	4	567	2,186
Cuentas por cobrar comerciales	5	2,298	2,715
Compañías relacionadas	6	3,017	1,828
Bienes realizables	7	15,925	12,586
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	8	<u>5,484</u>	<u>842</u>
Total activos corrientes		<u>28,757</u>	<u>22,261</u>
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - LARGO PLAZO	5	<u>1,278</u>	<u>1,498</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	9		
Edificios		1,907	208
Muebles de oficina		325	198
Equipo de oficina		42	35
Unidades de transporte		77	77
Equipos de computación		164	134
Otros		<u>22</u>	<u>21</u>
Total		<u>2,537</u>	<u>673</u>
Depreciación acumulada		<u>(291)</u>	<u>(207)</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,246</u>	<u>466</u>
OTROS ACTIVOS		<u>934</u>	<u>762</u>
TOTAL		<u>32,215</u>	<u>24,987</u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	15	<u>74,438</u>	<u>41,337</u>

Ver notas a los estados financieros

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS:			
Resultados de proyectos		339	316
Comisiones ganadas	16	314	228
Arriendo de locales		12	16
Utilidad en venta de bienes realizables		101	45
Ingresos varios		<u>326</u>	<u>69</u>
Total		1,092	674
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>1,523</u>	<u>992</u>
PERDIDA DE OPERACIONES		<u>(431)</u>	<u>(318)</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados		140	55
Otros ingresos, neto		<u>98</u>	<u>166</u>
Total		<u>238</u>	<u>221</u>
PERDIDA NETA		<u>(193)</u>	<u>(97)</u>

Ver notas a los estados financieros

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	321	117	22		(188)	272
Fusión con Quito Vivienda (Nota 14)	2,904			2	(6)	2,900
Pérdida neta					(97)	(97)
Ajustes	—	—	—	<u>2</u>	<u>(30)</u>	<u>(28)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	3,225	117	22	4	(321)	3,047
Pérdida neta	—	—	—	—	(193)	(193)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>3,225</u>	<u>117</u>	<u>22</u>	<u>4</u>	<u>(514)</u>	<u>2,854</u>

Ver notas a los estados financieros

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUO CEM

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
FLUJO DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	2,184	1,075
Pagado a proveedores y empleados	(2,273)	(1,622)
Intereses recibidos	140	55
Otros ingresos, neto	<u>98</u>	<u>137</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>149</u>	<u>(355)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos	(238)	(291)
Precio de venta de propiedades y equipos	311	
Inversiones a corto plazo	1,619	(858)
Adquisición de bienes realizables	(5,818)	(1,780)
Disminución de bienes realizables	<u>572</u>	<u>1,327</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,554)</u>	<u>(1,602)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Compañías relacionadas y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2,767</u>	<u>3,716</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(638)	1,759
Incremento de caja y bancos por fusión		139
Comienzo del año	<u>2,104</u>	<u>206</u>
FIN DEL AÑO	<u>1,466</u>	<u>2,104</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 2007 Y 2006

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(193)	(97)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	155	82
Provisión para cuentas incobrables		31
Pérdida (utilidad) por venta o baja de activos fijos	(101)	11
Otros cargos a utilidades retenidas		(28)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	417	1,628
Compañías relacionadas por cobrar	(1,189)	(1,207)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(4,642)	181
Otros activos a largo plazo	(172)	(5)
Cuentas por cobrar a largo plazo	220	(1,498)
Cuentas por pagar	800	148
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	337	(396)
Cuentas por pagar a largo plazo	3,961	525
Anticipo de clientes	556	271
Participación a trabajadores	<u> </u>	<u> (1)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u> 149</u>	<u> (355)</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJOS DE EFECTIVO:		
Fusión por absorción con la Compañía Quito Vivienda CEM - Ver Nota 14		
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)

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 2007 Y 2006

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.

Con fecha, 5 de marzo del 2007, se suscribió el Contrato de Préstamo No. 1740/OC-EC entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID por un monto máximo de US\$49.6 millones, con el objeto de financiar la ejecución del "Programa Multifase para la Modernización Municipal y Mejoramiento Integral de Barrios de Quito, Fase I". 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.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, 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. CAJA Y BANCOS

Incluye principalmente US\$1.4 millones (US\$2 millones en el año 2006) correspondientes a depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales al 31 de diciembre del 2007 generan una tasa de interés promedio anual del 2.48% (2.57% para el año 2006).

4. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Certificados de depósito		1,414
Inversiones en fideicomisos	<u>567</u>	<u>772</u>
Total	<u>567</u>	<u>2,186</u>

Certificados de Depósito - Para el año 2006, 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>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso Inmuebles del Centro Histórico	431	431
Fideicomiso CFN - Consorcio Díaz López	120	120
Fideicomiso Pon a Punto tu Casa	<u>16</u>	<u>221</u>
Total Fideicomisos	<u>567</u>	<u>772</u>

Fideicomiso Inmuebles del Centro Histórico - El 17 de agosto del 2006, 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.

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 2007, 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.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas de inmuebles corto plazo	1,162	1,822
Pon a punto tu casa corto plazo	519	365
Compradores de suelos	428	225
Arriendo y venta de bienes	386	323
Asociación proyecto calicanto		154
Otros	6	29
Provisión para cuentas dudosas	<u>(203)</u>	<u>(203)</u>
Total	<u>2,298</u>	<u>2,715</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\$700 mil 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 2019.

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

	(en miles de U.S. dólares)
Pon a punto tu casa a largo plazo	978
Ventas de inmuebles a largo plazo	<u>300</u>
Total	<u>1,278</u>

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

(en miles de U.S. dólares)

Vencimientos a largo plazo:	
2009	494
2010	190
2011	177
2012	155
2013	110
2014	64
2015 en adelante	<u>88</u>
Total cuentas por cobrar comerciales a largo plazo	<u>1,278</u>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	203	172
Provisión del año	—	<u>31</u>
Saldos al fin del año	<u>203</u>	<u>203</u>

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:		
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	1,029	309
Municipio tren rápido - TRAQ	664	521
Obras Quitumbe por liquidar	515	515
Fundación Teleféricos de Pichincha	381	319
Municipio Contraparte BID 1740-OC-EC	252	141
Municipio de Quito-IESS	41	
Otras Empresas Relacionadas	21	21
Municipio de Quito-EMT Garantías devueltas	3	
Fideicomiso Cruz Loma	2	2
Empresa Metropolitana de Agua Potable	107	
Fondo de Salvamento	<u>2</u>	<u>—</u>
Total	<u>3,017</u>	<u>1,828</u>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - Corresponde a resultados acumulados en la administración de los proyectos del Municipio.

Municipio Tren Rápido - TRAO - 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.

7. BIENES REALIZABLES

Un resumen de bienes realizables es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyectos terminados	5,561	5,824
Terrenos - viviendas	5,724	3,166
Proyectos en construcción	3,488	3,090
Proyectos en proceso	1,207	561
Provisión fluctuación precios	<u>(55)</u>	<u>(55)</u>
Total	<u>15,925</u>	<u>12,586</u>

Un detalle de proyectos terminados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Centro Comercial Espejo		1,907
Casa Pontón	1,356	
Hogar Xavier	1,163	1,163
La Manzana	925	913
Las Canteras	665	607
Pasaje Baca	555	555
Casa Cadisán	459	459
Venezuela 976 y Mejía	206	
Otros	<u>232</u>	<u>220</u>
Total	<u>5,561</u>	<u>5,824</u>

Un detalle de terrenos - viviendas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Hacienda Tajamar	4,610	2,106
Plan Quitumbe	336	431
Yavirac	312	312
Casa López - la Ronda	140	140
Pedro Vicente Maldonado	108	105
El Garrochal	96	
Otros	<u>122</u>	<u>72</u>
Total	<u>5,724</u>	<u>3,166</u>

Hacienda Tajamar - El 5 de enero del 2007, 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 m2, a 4 años plazo, pagaderos en cuotas iguales a partir de abril del 2007. Adicionalmente, el 9 de agosto del 2007, la Empresa adquirió un nuevo lote de terreno a 5 años plazo en el sector Pomasqui que se cancela en cuotas iguales a partir de agosto del 2007

Un detalle de proyectos en construcción es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Camino Real	3,488	1,682
Casa Pontón	—	<u>1,408</u>
Total	<u>3,488</u>	<u>3,090</u>

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 m2 a un costo presupuestado de US\$3.9 millones. Actualmente, la Empresa ha concluido un 80% 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 a un costo presupuestado de US\$1.6 millones. Durante el año 2007, la Empresa concluyó el 100% del proyecto, el cual fue liquidado y reclasificado a bienes terminados.

Los movimientos de bienes realizables fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	12,586	9,157
Adiciones	5,818	1,780
Fusión con Quito Vivienda (Nota 13)		2,976
Transferencia a propiedades y equipo	(1,907)	
Ventas y/o bajas	<u>(572)</u>	<u>(1,327)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>15,925</u>	<u>12,586</u>

8. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos a contratistas	4,453	443
Cuentas por cobrar - SRI	625	155
Otras cuentas por cobrar contratistas	256	136
Préstamos por cobrar	64	22
Depósitos en garantía	29	17
Gastos anticipados	26	20
Otras cuentas por cobrar	<u>31</u>	<u>49</u>
Total	<u>5,484</u>	<u>842</u>

Anticipos a Contratistas - Constituyen los recursos disponibles entregados en calidad de anticipos a consultores, proveedores y/o contratistas según lo establecido en los contratos suscritos durante el año 2007, correspondientes en su mayoría al contrato de préstamo BID 1740 OC/EC.

9. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	466	225
Adquisiciones	238	334
Transferencia de bienes realizables	1,907	
Ventas y/o retiros	(311)	(11)
Utilidad en venta	101	
Depreciación	<u>(155)</u>	<u>(82)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,246</u>	<u>466</u>

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	6,134	3,945
Fondo de Salvamento	2,262	1,992
Corporación Vida para Quito	626	275
Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable	223	246
Centro Cultural Metropolitano	120	121
Otros	<u>77</u>	<u>96</u>
Total	<u>9,442</u>	<u>6,675</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\$1.8 millones y US\$1.5 millones para el año 2007 y 2006 respectivamente, correspondientes al saldo por utilizar en la construcción del proyecto "Terminal Terrestre Quitumbe" entregado por parte del Fondo de Salvamento - FONSA.

11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos para adquisición de bienes inmuebles	1,188	632
Otras cuentas por pagar	<u>863</u>	<u>526</u>
Total	<u>2,051</u>	<u>1,158</u>

12. PASIVOS A LARGO PLAZO

Un resumen de pasivos a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fondo de Rehabilitación de Vivienda - Primera Etapa	9,721	9,721
Aporte Externo de Préstamos BID	3,138	365
Hacienda Tajamar	2,361	1,036
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	1,918	2,136
Aporte Local de Préstamos BID	<u>324</u>	<u>243</u>
Total	<u>17,462</u>	<u>13,501</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.

Aporte Externo de Préstamos BID - Corresponden a los saldos entregados por el Banco Interamericano de Desarrollo - BID de acuerdo a lo establecido en los contratos de préstamo No. 1630 OC/EC suscrito el 29 de diciembre del 2005 y No. 1740 OC/EC suscrito el 5 de marzo del 2007.

Hacienda el Tajamar - El 5 de enero del 2007, 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 2007. Adicionalmente, el 9 de agosto del 2007, la Empresa adquirió un nuevo lote de terreno a 5 años plazo en el sector Pomasqui que se cancela en cuotas iguales a partir de agosto del 2007.

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.

Aporte Local de Préstamos BID - Corresponden a los saldos entregados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ de acuerdo a lo establecido en los contratos de préstamo No. 1630 OC/EC suscrito el 29 de diciembre del 2005 y No. 1740 OC/EC suscrito el 5 de marzo del 2007.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 3,225,000 acciones 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 14).

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.

14. 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	<u>1,292</u>
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	<u>6,437</u>

15. 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:

Véase página siguiente.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pólizas de seguro	28,053	834
Costo financiero	9,355	9,355
Contratos - País	8,757	3,765
Centro Comercial Hermano Miguel	4,677	4,677
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
Palacio Arzobispal	746	746
Otros Costos del Proyecto BID	541	541
Otros menores	<u>1,944</u>	<u>1,054</u>
Total	<u>74,438</u>	<u>41,337</u>

Pólizas de Seguro - Corresponde a las pólizas de seguros que los contratistas han entregado a la Empresa para garantizar el buen cumplimiento de los contratos efectuados con fondos de los préstamos otorgados por parte del Banco Interamericano de Desarrollo - BID.

Costo Financiero - 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.

16. TRANSACCION SIGNIFICATIVA CON COMPAÑIA RELACIONADA

La principal transacción con compañía relacionada, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Comisiones ganadas	<u>314</u>	<u>228</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 11 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.