

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

Audiores
49196

DELOITTE & TOUCHE
06 OCT 2009
OPERADORAS
TARJETAS

Octubre 6, 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 49196-95.

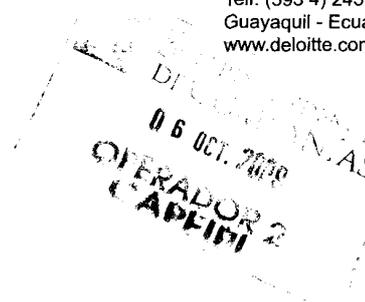
Atentamente,



Anita Chimbo
Gerente de Auditoría

**Empresa de Desarrollo
Urbano de Quito
EMDUQ - C.E.M.**

*Estados Financieros por los Años Terminados el
31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe de
los Auditores Independientes*



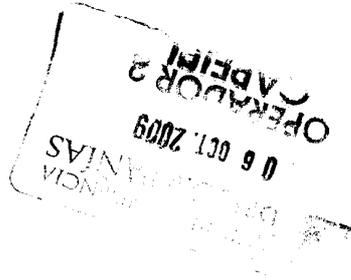
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2008 y 2007 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 2008 y 2007, 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\$3.6 millones y US\$2.9 millones respectivamente; en tanto que los saldos por pagar corresponden principalmente a la deuda originada en años anteriores por el préstamo BID No. 822/OC-EC; la cual al 31 de diciembre del 2007 asciende a US\$ 9.7 millones, esta obligación fue transferida como aportes para futura capitalización de acuerdo con el contrato firmado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de julio del 2008. Adicionalmente las cuentas por pagar incluyen valores netos por pagar generados en la administración de proyectos del Municipio los cuales al 31 de diciembre del 2008 y 2007 ascienden a US\$18.7 millones y US\$9.4 millones respectivamente. Durante los años 2008 y 2007, la Administración ha realizado ciertas gestiones para conciliar los mencionados saldos, sin que hasta la fecha de emisión de nuestro informe se haya recibido una respuesta 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 tales conciliaciones hubieran sido preparadas.

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 2008 y 2007, 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. Como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.
6. Tal como se explica más ampliamente en la Nota 1 a los estados financieros, con fecha 31 de enero del 2007, 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 2008 incluyen, por lo tanto, los efectos contables de la referida fusión.
7. 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.

Deloitte Touche
Abril 17, 2009
Registro No. 019



Basem Bader
Basem Bader
Licencia No. 18398

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3	6,254	1,466
Inversiones	4	617	567
Cuentas por cobrar comerciales	5	2,340	2,298
Compañías relacionadas	6	3,669	3,017
Bienes realizables	7	16,849	15,925
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	8	<u>9,876</u>	<u>5,484</u>
Total activos corrientes		<u>39,605</u>	<u>28,757</u>
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES A LARGO PLAZO	5	<u>1,298</u>	<u>1,278</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	9		
Edificios		1,907	1,907
Muebles de oficina		355	325
Equipo de oficina		63	42
Unidades de transporte		77	77
Equipos de computación		173	164
Otros		<u>22</u>	<u>22</u>
Total		<u>2,597</u>	<u>2,537</u>
Depreciación acumulada		<u>(496)</u>	<u>(291)</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>2,101</u>	<u>2,246</u>
OTROS ACTIVOS		<u>964</u>	<u>934</u>
TOTAL		<u>43,968</u>	<u>33,215</u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	14	<u>79,022</u>	<u>74,438</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		1,021	1,406
Compañías relacionadas	10	16,920	9,442
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	<u>2,798</u>	<u>2,051</u>
Total pasivos corrientes		<u>20,739</u>	<u>12,899</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO			
	12	<u>10,864</u>	<u>17,462</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	13		
Capital social		3,225	3,225
Aportes para futuras capitalizaciones		9,721	
Reserva de capital		117	117
Reserva por valuación		22	22
Reserva legal		4	4
Déficit acumulado		<u>(724)</u>	<u>(514)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>12,365</u>	<u>2,854</u>
TOTAL		<u>43,968</u>	<u>33,215</u>
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	14	<u>79,022</u>	<u>74,438</u>

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS:			
Resultados de proyectos		263	339
Comisiones ganadas	15	1,144	314
Arriendo de locales		2	12
Utilidad en venta de bienes realizables			101
Ingresos varios		<u>29</u>	<u>326</u>
Total		1,438	1,092
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		<u>1,701</u>	<u>1,523</u>
PÉRDIDA DE OPERACIONES		<u>(263)</u>	<u>(431)</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados		48	140
Otros ingresos, neto		<u>5</u>	<u>98</u>
Total		<u>53</u>	<u>238</u>
PÉRDIDA NETA		<u>(210)</u>	<u>(193)</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 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</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 2006	3,225		117	22	4	(321)	3,047
Pérdida neta	—	—	—	—	—	(193)	(193)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	3,225		117	22	4	(514)	2,854
Aportes para futuras capitalizaciones		9,721					9,721
Pérdida neta	—	—	—	—	—	(210)	(210)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>3,225</u>	<u>9,721</u>	<u>117</u>	<u>22</u>	<u>4</u>	<u>(724)</u>	<u>12,365</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 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJO DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,803	2,184
Pagado a proveedores y empleados	(3,512)	(2,273)
Intereses recibidos	48	140
Otros ingresos, neto	<u>5</u>	<u>98</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(1,656)</u>	<u>149</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(60)	(238)
Precio de venta de propiedades y equipos		311
Inversiones a corto plazo	(50)	1,619
Adquisición de bienes realizables	(2,421)	(5,818)
Disminución de bienes realizables	<u>1,497</u>	<u>572</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,034)</u>	<u>(3,554)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Compañías relacionadas y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>7,478</u>	<u>2,767</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	4,788	(638)
Comienzo del año	<u>1,466</u>	<u>2,104</u>
FIN DEL AÑO	<u>6,254</u>	<u>1,466</u>

(Continúa...)

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO - EMDUQ CEM

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(210)	(193)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	205	155
Utilidad por venta o baja de propiedades y equipos		(101)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(42)	417
Compañías relacionadas por cobrar	(652)	(1,189)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(4,392)	(4,642)
Otros activos a largo plazo	(30)	(172)
Cuentas por cobrar a largo plazo	(20)	220
Cuentas por pagar	(385)	800
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	320	337
Cuentas por pagar a largo plazo	3,123	3,961
Anticipo de clientes	<u>427</u>	<u>556</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,656)</u>	<u>149</u>
 TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO:		
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>9,721</u>	<u>-</u>

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 2008 Y 2007

1. OPERACIONES

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.

Adicionalmente, la Empresa administra proyectos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ tales como, Estacionamientos, Baterías Sanitarias, Comunicación y Concientización Ciudadana, Rehabilitación de Viviendas, 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.

Con fecha, 4 de enero del 2008, se suscribió el Convenio de Cooperación Técnica no Reembolsable No. ATN/ME-10639-EC "Industrias Culturales como Motor de Desarrollo Socio-económico del Centro Histórico de Quito" entre la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID por un monto máximo de US\$1.8 millones.

Con fecha, 11 de noviembre del 2008, se suscribió el Convenio de Cooperación Técnica no Reembolsable No. ATN/JF-11000-EC "Fortalecimiento Institucional de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito" entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID por un monto máximo de US\$841 mil.

Durante el segundo semestre del año 2008, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en el pago de ciertos tramos de la deuda externa pública, déficit en la balanza comercial no petrolera e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han afectado las condiciones económicas del país y por consiguiente incrementado su nivel de riesgo, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano ha diseñado ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLÍTICAS 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, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas 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:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

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

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 de los Proyectos BID No. 1630/OC-EC y No. 1740/OC-EC equivalente al 4.5% sobre el total de desembolsos efectuados en el año.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal, incorporando en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del período según las condiciones de negociación de cada operación. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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 Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos 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.

3. CAJA Y BANCOS

Incluye depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales al 31 de diciembre del 2008 generan una tasa de interés promedio anual del 2.3% (2.48% para el año 2007).

4. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso Inmuebles del Centro Histórico	432	431
Fideicomiso Pon a Punto tu Casa	185	16
Fideicomiso CFN - Consorcio Díaz López	—	<u>120</u>
Total Fideicomisos	<u>617</u>	<u>567</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 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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas de inmuebles corto plazo	1,434	1,162
Arriendo y venta de bienes	456	386
Pon a punto tu casa corto plazo	337	519
Compradores de suelos	304	428
Otros	12	6
Provisión para cuentas dudosas	<u>(203)</u>	<u>(203)</u>
Total	<u>2,340</u>	<u>2,298</u>

Ventas de Inmuebles a Corto Plazo - Corresponden a cuentas pendientes de cobro a personas naturales o jurídicas por concepto de la venta de los bienes realizables los cuales incluyen principalmente US\$350 mil (US\$700 mil para el año 2007) generados 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.

Los vencimientos de la cartera comercial generada en la cartera Pon a Punto tu Casa se detallan a continuación:

	(en miles de U.S. dólares)
Vencimientos a largo plazo:	
2010	298
2011	268
2012	206
2013	147
2014	112
2015	92
2016 en adelante	<u>175</u>
Total cuentas por cobrar comerciales a largo plazo	<u>1,298</u>

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:		
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	1,320	1,029
Municipio Contraparte BID 1740-OC-EC	764	252
Obras Quitumbe por liquidar	515	515
Municipio tren rápido - TRAQ	496	664
Fundación Teleféricos de Pichincha	428	381
Municipio de Quito-IESS	41	41
Otras Empresas Relacionadas	21	21
Municipio de Quito-EMT Garantías devueltas	3	3
Fideicomiso Cruz Loma	2	2
Fondo de Salvamento	72	2
Empresa Metropolitana de Agua Potable	<u>7</u>	<u>107</u>
Total	<u>3,669</u>	<u>3,017</u>

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, Concesión de Estacionamientos, Proyecto Quito Digital, Comunicación y Concientización Ciudadana, entre otros.

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 de emisión de los estados financieros tales entidades no han reconocido los referidos saldos.

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.

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.

7. BIENES REALIZABLES

Un resumen de bienes realizables es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyectos terminados	4,881	5,561
Terrenos - viviendas	5,857	5,724
Proyectos en construcción	5,211	3,488
Proyectos en proceso	955	1,207
Provisión fluctuación precios	<u>(55)</u>	<u>(55)</u>
Total	<u>16,849</u>	<u>15,925</u>

Proyectos Terminados - Un detalle de proyectos terminados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Hogar Xavier	1,167	1,163
La Manzana	938	925
Las Canteras	689	665
Casa Pontón	595	1,356
Pasaje Baca	555	555
Casa Cadisán	459	459
Casa Chávez	211	211
Venezuela 976 y Mejía	210	206
Otros	<u>57</u>	<u>21</u>
Total	<u>4,881</u>	<u>5,561</u>

Terrenos - Viviendas - Un detalle de terrenos - viviendas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Hacienda Tajamar (1)	5,050	4,610
Yavirac	312	312
Casa López - la Ronda	140	140
Pedro Vicente Maldonado	111	108
Plan Quitumbe	98	336
El Garrochal		96
Otros	<u>146</u>	<u>122</u>
Total	<u>5,857</u>	<u>5,724</u>

(1) **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.

Proyectos en Construcción - Corresponde a la construcción de un proyecto inmobiliario denominado Camino Real, destinado para la vivienda ubicado en el Centro Histórico de Quito con un área aproximada de 15.000 m².

Los movimientos de bienes realizables fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	15,925	12,586
Adiciones	2,421	5,818
Transferencia a propiedades y equipo		(1,907)
Ventas y/o bajas	<u>(1,497)</u>	<u>(572)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>16,849</u>	<u>15,925</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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos a contratistas	5,895	4,453
Cuentas por cobrar - SRI	3,780	625
Otras cuentas por cobrar contratistas	106	256
Depósitos en garantía	33	29
Préstamos por cobrar	15	64
Gastos anticipados	20	26
Otras cuentas por cobrar	<u>27</u>	<u>31</u>
Total	<u>9,876</u>	<u>5,484</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 2008, correspondientes en su mayoría al contrato de préstamo BID 1740 OC/EC.

Cuentas por cobrar - SRI - Corresponde al crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA generado en las adquisiciones y compras relacionadas con los contratos de préstamo No. 1630 OC/EC suscrito el 29 de diciembre del 2005, No. 1740 OC/EC suscrito el 5 de marzo del 2007.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,246	466
Adquisiciones	60	238
Transferencia de bienes realizables		1,907
Ventas y/o retiros		(311)
Utilidad en venta		101
Depreciación	<u>(205)</u>	<u>(155)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,101</u>	<u>2,246</u>

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	13,703	6,134
Fondo de Salvamento	2,260	2,262
Corporación Vida para Quito	530	626
Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable	223	223
Centro Cultural Metropolitano	127	120
Otros	<u>77</u>	<u>77</u>
Total	<u>16,920</u>	<u>9,442</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, Unidad Educativa Milenio, Educa Net, Optimización del mercado Chiriyacu, Separación de Residuos Sólidos entre otros.

Fondo de Salvamento - Incluye principalmente US\$1.8 millones, correspondientes al saldo por utilizar en la construcción del proyecto "Terminal Terrestre Quitumbe" entregado por parte del Fondo de Salvamento - FONSAI.

11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos para adquisición de bienes inmuebles	1,615	1,188
Otras cuentas por pagar	<u>1,183</u>	<u>863</u>
Total	<u>2,798</u>	<u>2,051</u>

12. PASIVOS A LARGO PLAZO

Un resumen de pasivos a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Aporte Externo de Préstamos BID	3,982	3,138
Aporte Local de Préstamos BID	3,125	324
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	1,918	1,918
Hacienda Tajamar	1,839	2,361
Fondo de Rehabilitación de Vivienda - Primera Etapa	_____	<u>9,721</u>
Total	<u>10,864</u>	<u>17,462</u>

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, No. 1740 OC/EC suscrito el 5 de marzo del 2007, No. 10639 OC/EC suscrito el 4 de enero del 2008 y el No. 11000 OC/EC suscrito el 11 de noviembre del 2008.

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, No. 1740 OC/EC suscrito el 5 de marzo del 2007 y BID 10639 OC/EC suscrito el 4 de enero del 2008.

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 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.

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. Para el año 2008, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ aprobó mantener el mencionado saldo como aportes para futuras capitalizaciones.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 3,225,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Representa el aporte entregado por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ por US\$9.7 millones a la Empresa mediante acuerdo firmado el 21 de julio del 2008.

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. 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/OC-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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pólizas de seguro	32,619	28,053
Costo financiero	9,355	9,355
Contratos - País	8,228	8,757
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>2,491</u>	<u>1,944</u>
 Total	 <u>79,022</u>	 <u>74,438</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 cancelados 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. TRANSACCIÓN SIGNIFICATIVA CON COMPAÑÍA RELACIONADA

La principal transacción con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito corresponde a comisiones ganadas por US\$1.1 millones (US\$314 mil en el año 2007).

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 17 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.