

Quito D.M., 19 julio del 2007

A la Junta de Accionistas:

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM.:

En mi calidad de comisario he examinado el balance general de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM., al 31 de diciembre del 2006 y de los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha.

Mi revisión se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y principios de contabilidad emitidos por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, con el propósito de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo.

El examen efectuado, que se realizó a base de pruebas selectivas, nos permitieron obtener la evidencia suficiente que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

El alcance de mi revisión fue suficiente para permitirme expresar, una opinión sobre los estados financieros de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM, al 31 de diciembre del 2006.

Durante el año 2006 EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM a través de su administración ha realizado algunas gestiones para conciliar los mencionados saldos, con el Municipio de Quito (MDMQ); así de esta manera al 31 de diciembre del año de cierre en mención, los saldos por cobrar se originan principalmente por desembolsos efectuados por la empresa a proyectos atribuibles al Municipio, que a esa fecha ascienden a US \$ 1.8 millones mientras tanto que los saldos por pagar corresponden en gran parte a la deuda originada en años anteriores por el contrato de préstamo financiado parcialmente con el BID, préstamo No. 822/OC-EC, que a esa fecha asciende US \$ 9.7 millones; US \$ 6.0 millones que corresponden al valor neto por pagar, generado en la Administración de los Proyectos del Municipio de Quito (MDMQ).

1. Cumplimiento de Resoluciones

- Las Transacciones registradas y los actos y contratos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de la Junta de Accionistas y de Directorio.
 - Los Libros de actas de las Juntas de Accionistas, libro talonario de acciones y accionistas a más de la Escritura de Constitución de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM, se encuentran de acuerdo a requerimientos solicitados a la Superintendencia de Compañías en base a la información proporcionada por la Unidad de Control Interno.
 - EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM, fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador en junio veintitrés de 1995, la actividad de la Compañía, en ese entonces consistía principalmente en impulsar, promover y ejecutar proyectos 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 sitios de interés histórico, turístico o de especial arquitectónico en el cantón.
Con fecha 29 de diciembre del 2005, se firmó el contrato de préstamo No. 1630/OC-EC entre el Municipio del Distrito Metropolitano - 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, en su Segunda Etapa. De acuerdo al convenio de préstamo, el financiamiento recibido va ser cancelado por el 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 la Empresa Quito Vivienda CEM cambiando su denominación a “ Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - EMDUQ CEM “ cuyo objeto principal es el gestionar el desarrollo urbano del Distrito Metropolitana 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 la comunidad, a través de la complementación pública y privada, así de igual manera con fecha 19 de diciembre del 2006, se realiza la inscripción de la escritura de fusión en el Registro de la Propiedad.
-

2. Procedimientos de Control Interno

- Como parte de la revisión efectuada, hice una revisión del sistema de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema de control interno de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM, tomando como un todo y no necesariamente descubrirla todas las debilidades sustanciales del sistema; sin embargo, puedo informar que el estudio y evaluación realizado no mostró deficiencias que en mi opinión constituyan una debilidad sustancial de control interno, ya que a la fecha se están actualizando como parte del componente del Fortalecimiento Institucional los Manuales de Procedimientos, los que entrarán en funcionamiento en los próximos meses.

3. Registros Contables y Legales

- Los Estados Financieros son preparados en dólares americanos. Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
La correspondencia, los comprobantes, libros y registros de contabilidad han sido llevados conforme a las normas legales y a la técnica contable, y se conservan de acuerdo a lo indicado en las disposiciones legales, 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.
 - La administración de EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM me ha proporcionado toda la colaboración que les solicité para el cumplimiento de mis funciones.
-

Al 31 de diciembre del 2006 la situación financiera y los resultados comparativos con el año terminado al 31 de diciembre del 2005, expresados en miles de dólares, que se resumen a continuación:

		2006	2005
✓ Activos totales	US \$	24.987	14.412
✓ Pasivos totales	US \$	21.940	14.140
✓ Patrimonio de los accionistas	US \$	3.047	272
✓ Cuentas de Orden Acreedoras	US \$	41.337	38.887
✓ Cuentas de Orden Acreedoras	US \$	41.337	38.887
✓ Ingresos, netos	US \$	(674)	(408)
✓ Gastos de operación y generales	US \$	992	1.498
✓ Otros egresos (ingresos)	US \$	(221)	(938)
✓ Perdida del Ejercicio	US \$	97	152

Los principales coeficientes financieros producto de la operación al 31 de diciembre del 2005 y el año 2006 expresado en miles de dólares y que se resumen a continuación:

RAZON	METODO PARA EL CALCULO	VALORES PARA EL CALCULO 2006	RESULTADO 2006	VALORES PARA EL CALCULO 2005	RESULTADO 2005
RAZONES DE LIQUIDEZ					
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	22,261	2.64	13,309	5.50
	Pasivos Corrientes	8,439		2,456	
Ratio de Recursos Permanentes	Patrimonio + Pasivo L.Plazo	16,548	35.51	11,956	53.41
	Activo Fijo	466		225	

RAZONES DE APALANCAMIENTO (Endeudamiento)					
Endeudamiento por el activo total	Total pasivo	21,940	88%	14,140	98%
	Total activo	24,987		14,412	
Endeudamiento Total	Total pasivo	21,940	7.20	14,140	51.99
	Patrimonio Neto	3,047		272	
Endeudamiento a Largo Plazo	Pasivo Largo Plazo	13,501	4.43	11,684	43.34
	Patrimonio Neto	3,047		272	

RAZONES DE CAPITAL DE TRABAJO					
Capital de trabajo	Activos corrientes - Pasivos Corrientes		13,822		10,653

Finalmente declaro que he dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Compañías en el desempeño de mis funciones como comisario de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ - CEM.

IBA Cía. Ltda.
Auditores Consultores

Dr. Wladimir Idrovo Borja
Dr. Wladimir Idrovo Borja
C.P.A. No. 22416