

49196

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE
QUITO EMDUQ C.E.M.**

INFORME DE COMISARIO

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

Quito, 05 de Agosto de 2008

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M.**

ANTECEDENTES

He sido designado por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ C.E.M. Comisario para el ejercicio económico 2007.

De tal manera en mi calidad de Comisario y una vez concluida la revisión de los estados financieros y otros documentos adicionales pongo a consideración el siguiente informe:

DATOS GENERALES

La empresa de Desarrollo Urbano de Quito EMDUQ C.E.M. fue constituida el 16 de Septiembre de 2005, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Vigésimo Cuarta del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 31 de enero de 2006, mediante la fusión por absorción, aumento de capital, etc de la EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO (Absorbente) constituida el 23 de junio de 1995 en la Notaría Vigésimo Séptima del cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 12 de julio del mismo año, con la empresa QUITOVIVIENDA (Absorvida) constituida el 10 de enero de 2003 en la Notaría Vigésimo Cuarta del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 20 de febrero de 2003.

El objeto social de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M. es gestionar el desarrollo urbano del Distrito Metropolitano de Quito en los campos del ordenamiento urbano, gestión de suelo y la vivienda, espacio público y paisaje urbano, así como la promoción y desarrollo de programas dirigidos al desarrollo de la comunidad.

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M ejecuta y maneja proyectos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito – MDMQ, financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo – BID los mismos que serán cancelados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito – MDMQ con sus respectivos intereses y comisiones:

Contrato de Préstamo No. 1630/OC-EC
Fecha 29 de Diciembre de 2005
Monto USD 10 millones
Objetivo Programa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito – Segunda Etapa

Contrato de Préstamo No. 1740/OC-EC
Fecha 5 de Marzo de 2007
Monto USD 49.6 millones
Objetivo Programa Multifase para la Modernización Municipal y Mejoramiento Integral de Barrios de Quito, Fase I

CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

Una vez efectuada la revisión de los libros de actas de Juntas Generales y del libro de Acciones y Accionistas, éstos cumplen con las disposiciones legales y se mantienen debidamente archivados. En mi opinión, los administradores de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M. han dado cumplimiento a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de la Junta de Accionistas.

Con respecto a los procedimientos del sistema de control interno, debo mencionar que el manual de procedimientos inició su implementación a en el último trimestre del año. Estos procedimientos se ajustan a la realidad de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M, y una vez efectuada la revisión y evaluación de dichos procedimientos, no existen deficiencias sustanciales de manera que considero que los mismos son adecuados en el control de recursos monetarios como en la custodia y conservación de los bienes.

El alcance de mi revisión a los registros contables en base a una muestra de aquellas cuentas que consideré importantes, me permitieron obtener evidencia suficiente para permitirme expresar una opinión sobre los estados financieros, los cuales en mi opinión presentan razonablemente en los aspectos importantes la situación financiera de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M. y los resultados de sus operaciones por el ejercicio económico 2007, los cuales han sido elaborados de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Ecuatorianas de Contabilidad y que mantienen correspondencia con los registros en los libros de contabilidad.

Adjunto a este informe Balance General y Balance de Resultados al 31 de diciembre de 2007, análisis de Razones Financieras expresado en miles de dólares y variaciones año 2006 y 2007.

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

ACTIVO CORRIENTE	30.009.266,83
FONDOS DISPONIBLES	1.466.355,97
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	73.129,31
Bancos y Otras Instituciones Financieras	1.389.910,21
Efectos de Cobro Inmediato	3.316,45
INVERSIONES TEMPORALES	567.094,99
En proyectos Fiduciarios	567.094,99
CUENTAS POR COBRAR	12.050.881,20
Clientes	3.594.638,10
Empresas Relacionadas	2.501.970,29
Empleados	76.524,10
Contratistas	4.708.859,60
Instituciones	624.758,23
Otras Cuentas	544.130,88
BIENES REALIZABLES	15.924.934,67
Proyectos Terminados	5.560.808,75
Proyectos en Proceso y en Construcción	4.695.454,95
Terrenos y Viviendas	5.723.943,55
Provisión Fluctuación precios	-55.272,58
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2.246.039,82
Edificios	1.906.663,18
Mobiliario y Equipo	630.483,10
Depreciación	-291.106,46
OTROS ACTIVOS	959.622,16
TOTAL ACTIVOS	33.214.928,81
PASIVO CORRIENTE	-12.898.658,17
Sobregiros Cuenta Corriente	-189.221,43
Proveedores	-1.217.132,20
Obligaciones Patronales	-18.319,75
Impuestos por Pagar	-350.720,93
Otras cuentas por pagar	-1.385.268,05
Cuentas por pagar relacionadas	-9.441.820,18
PASIVO LARGO PLAZO	-17.462.394,92
TOTAL PASIVO	-30.361.053,09
Capital Social	-3.225.000,00
Reservas	-143.080,18
Legales	-3.865,27
Reserva de Capital	-117.493,89
Reserva por Valuación	-21.721,02
Resultados	321.262,51
Utilidades o Excedentes no Distribuidos	-12.530,06
Pérdida de Ejercicios Anteriores	333.792,57
Pérdida del Ejercicio	192.941,98
TOTAL PATRIMONIO	-2.853.875,69
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-33.214.928,81

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M.
BALANCE DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

INGRESOS	-1.329.984,48
INTERESES GANADOS	-139.925,03
Depósitos	-6.262,06
Inversiones	-65.868,06
Intereses Varios	-67.794,91
COMISIONES	-314.146,11
Comisiones por Servicios	-314.146,11
APORTES PARA PROYECTOS	-33.800,40
Empresas Metropolitanas	-33.800,40
INGRESOS POR GESTION	-743.725,82
Arriendos	-12.217,46
Otros	-291.409,49
Resultados por Proyectos	-338.794,76
Venta de Inmuebles	-101.304,11
OTROS INGRESOS ORDINARIOS	-98.387,12
Recuperación Gastos	-98.275,12
Otros	-112,00
EGRESOS	1.522.926,46
INTERESES PAGADOS-CAUSADOS	175,43
Bancos y Otras Instituciones del País	175,43
COSTO DE PROYECTOS Y EVENTOS	29.853,94
Proyectos	29.853,94
GASTOS DE PERSONAL	704.600,05
Remuneraciones	230.628,36
Dietas a Directores	20.597,63
Honorarios a Profesionales	328.257,03
Otros Gastos de Personal	125.117,03
GASTOS DE OPERACIÓN	572.329,83
Servicios de Terceros	249.833,58
Impuestos y Contribuciones	38.094,01
Otros Egresos	190.444,27
Resultados de Proyectos	93.957,97
PROVISIONES Y DEPRECIACIONES	215.967,21
Depreciaciones	200.611,55
Amortizaciones	15.355,66
PERDIDA DEL EJERCICIO	192.941,98

**ANALISIS DE RAZONES FINANCIERAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresado en miles de dólares)**

RAZON DE LIQUIDEZ

$$\frac{\text{ACTIVOS CORRIENTES}}{\text{PASIVOS CORRIENTES}} = \frac{30.009}{12.899} = 2.33$$

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO POR EL ACTIVO TOTAL

$$\frac{\text{DEUDAS TOTALES}}{\text{ACTIVOS TOTALES}} = \frac{30.361}{33.215} = 91\%$$

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO TOTAL

$$\frac{\text{DEUDAS TOTALES}}{\text{PATRIMONIO NETO}} = \frac{30.361}{2.853} = 10,64$$

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO

$$\frac{\text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO NETO}} = \frac{17.462}{2.853} = 6,12$$

CAPITAL DE TRABAJO

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{PASIVO CORRIENTE} = 30.009 - 12.899 = 17.110$$

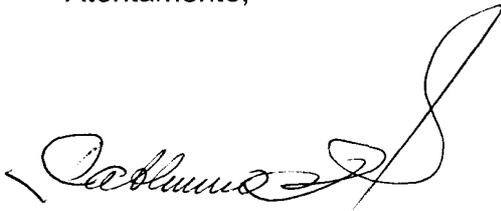
**BALANCE GENERAL
VARIACIONES AÑO 2006 2007**

NOMBRE DE CUENTA	2006	2007	VARIACION
ACTIVO	24.987.107,14	33.214.928,81	-8.227.821,67
Fondos Disponibles	2.104.560,46	1.466.355,97	638.204,49
Inversiones Temporales	2.186.269,99	567.094,99	1.619.175,00
Cuentas por Cobrar	6.849.175,21	12.050.881,20	-5.201.705,99
Bienes Realizables	12.585.617,15	15.924.934,67	-3.339.317,52
Activo Fijo	465.874,96	2.246.039,82	-1.780.164,86
Otros Activos	795.609,37	959.622,16	-164.012,79
PASIVO	-21.940.289,47	-30.361.053,09	8.420.763,62
Pasivo Corriente	-43.146,94	-189.221,43	146.074,49
Cuentas por Pagar	-8.151.343,90	-12.413.261,11	4.261.917,21
Pasivo Largo Plazo	-13.501.081,09	-17.462.394,92	3.961.313,83
Otros Pasivos	-244.717,54	-296.175,63	51.458,09
PATRIMONIO	-3.143.584,17	-3.046.817,67	-96.766,50
Capital Social	-3.225.000,00	-3.225.000,00	0,00
Reservas	-143.080,18	-143.080,18	0,00
Resultados	224.496,01	321.262,51	-96.766,50

Para concluir declaro que para el desempeño de mis funciones he dado fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Compañías, como comisario de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO EMDUQ C.E.M.

Hasta aquí el informe encomendado por ustedes

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pablo Viteri G.', with a large, stylized flourish extending upwards and to the right.

Lic. Pablo Viteri G.
COMISARIO
Registro CPA 17-1730