



IB AUDITORES- CONSULTORES

Quito, 15 de Marzo del 2005

A la Junta de Accionistas:

EMPRESA METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA

En mi calidad de comisario he examinado el balance general de la EMPRESA METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA QUITOVIVIENDA CEM, al 31 de diciembre del 2004 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 METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA QUITOVIVIENDA CEM, al 31 de diciembre del 2004.

Los valores que se registran en las Cuenta por Cobrar ascienden a US \$ 1.319.293.31 que corresponden a:

• Casa Ponce	US \$	289.947.01
• Fideicomiso Rehabilitación Viviendas		526.947.78
• Obras Quitumbe (1)		447.695.40
• Otras Cuentas por Cobrar		<u>54.703.12</u>
Total	US \$	1.319.293.31

(1) En esta cuenta se registran provisionalmente las obras de infraestructura que son desarrolladas por QUITO VIVIENDA CEM en el plan Ciudad Quitumbe estas obras debieron ser ejecutadas por EMAAP, EMOP, EEQ S.A., ANDINATEL S.A. De acuerdo a la Acta de Resolución del Directorio del 14 de febrero del 2005, se aprueba buscar algún mecanismo de cobro a las empresas antes mencionadas.

LA PRADERA E7-113 Y SAN SALVADOR
TELF.: 255-0237 222-6914 252-2408
FAX.: 252-2408
CELULAR.: 099-725833

E-mail.: ibconsul@interactive.net.ec
wladimir.idrovo@botris.com.ec



IB AUDITORES- CONSULTORES

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.
- Los Libros de actas de las Juntas de Accionistas, libro talonario de acciones y accionistas se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.

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 METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA QUITOVIVIENDA 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 se encuentran en vigencia el Manual de Funciones y Procedimientos el mismo que contiene:
 1. Capitulo Primero (Reglamento Orgánico y Funcional)
 2. Capitulo Segundo (Manual de Contabilidad)
 3. Capitulo Tercero (Principios, Políticas y Normas Contables)
 4. Capitulo Cuarto (Control Interno)
 5. Capitulo Quinto (Procedimientos Administrativos)

3. Registros Contables y Legales

- La EMPRESA METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA QUITOVIVIENDA CEM, fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador el 10 de enero del 2003, la actividad de la Compañía consiste principalmente en:
 1. Transferir suelo apto para el desarrollo de urbanizaciones.
 2. Comprar, vender, arrendar, administrar los servicios que requieran para la promoción del suelo en programas de vivienda.
 3. Asociarse con compañías con similar objeto social.
 4. Podrá realizar actos y contratos civiles, mercantiles u otros permitidos por la ley que están reguladas por el artículo 27 de la ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público.



IB AUDITORES- CONSULTORES

- 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.
- La administración de la EMPRESA METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA QUITOVIVIENDA CEM, me ha proporcionado toda la colaboración que les solicité para el cumplimiento de mis funciones.

Al 31 de diciembre del 2004 la situación financiera y los resultados que se resumen a continuación:

✓ Activos totales	US \$ 4.380.483.52
✓ Pasivos totales	US \$ 78.849.32
✓ Patrimonio de los accionistas	US \$ 4.301.634.20
✓ Ingresos, netos	US \$ 1.759.108.39
✓ Costos de operación	US \$ 1.201.400.89
✓ Gastos de operación	US \$ 535.470.81
✓ Utilidad del Ejercicio	US \$ 22.236.69

Los principales coeficientes financieros producto de la operación al 31 de diciembre del 2004 se resumen a continuación:

RAZONES DE LIQUIDEZ			
Liquidez Corriente	Activos Corrientes	4,193,943.34	61.81
	Pasivos Corrientes	67,849.32	
Ratio de Recursos Permanentes	Patrimonio + Pasivo L.Plazo	4,301,633.81	91.25
	Activo Fijo	47,139.27	

LA PRADERA E7-113 Y SAN SALVADOR
TELF.: 255-0237 222-6914 252-2408
FAX.: 252-2408
CELULAR.: 099-725833

E-mail.: ibconsul@interactive.net.ec
wladimir.idrovo@botris.com.ec



IB AUDITORES- CONSULTORES

RAZONES DE APALANCAMIENTO (Endeudamiento)

Endeudamiento por el activo total	Total Pasivo	78,849.32	2%
	Total Activo	4,380,483.13	
Endeudamiento Total	Total Pasivo	78,849.32	0.02
	Patrimonio Neto	4,301,633.81	
Endeudamiento a Largo Plazo	Pasivo Largo Plazo	0.00	0.00
	Patrimonio Neto	4,301,633.81	

RAZONES DE CAPITAL DE TRABAJO

Capital de trabajo	Activos corrientes - Pasivos Corrientes		4,126,094.02
---------------------------	---	--	--------------

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 METROPOLITANA DE SUELO Y VIVIENDA QUITOVIVIENDA CEM.

IB Auditores Consultores

Wladimir Idrovo Borja

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

LA PRADERA E7-113 Y SAN SALVADOR
TELF.: 255-0237 222-6914 252-2408
FAX.: 252-2408
CELULAR.: 099-725833

E-mail.: ibconsul@interactive.net.ec
wladimir.idrovo@botris.com.ec