

COPIA EN REPRODUCIBLES  
C.N. 215010

**DINMOB C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
26 ABR. 2010  
OPERADOR 9  
QUITO

 **DINMOB** S.A.  
INMOBILIARIA DINMOB  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

**DINMOB C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2009

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2008

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Holdindine S.A.	-	Holdindine S.A. Corporación Industrial y Comercial



**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de

**Dinmob C.A.**

Quito, 9 de marzo del 2010

*Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Dinmob C.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 fueron examinados por otros auditores cuyo informe de fecha 31 de enero del 2009 expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de los referidos estados financieros.

*Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Dinmob C.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

*Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

A los señores Accionistas de  
**Dinmob C.A.**  
Quito, 9 de marzo del 2010

financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Dinmob C.A. al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, sus cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*Asunto que requiere énfasis - Ley Orgánica de Empresas Públicas*

5. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de los asuntos descritos por la Administración de la Compañía en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos relacionados con la Ley Orgánica de Empresas Públicas, vigente a partir del 16 de octubre del 2009, los cuales podrían afectar las operaciones de la Compañía en relación a su administración y/o estructura societaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en dicha Nota.

*PriceWaterhouseCoopers*

No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011

*Carlos R. Cruz*

Carlos R. Cruz  
Socio  
No. de Licencia  
Profesional: 25984

  
*Carlos R. Cruz*  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

(2)



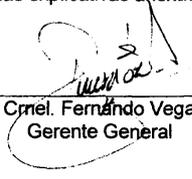
**DINMOB** ca.  
INMOBILIARIA DINI

**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

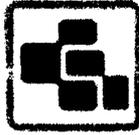
  
**ES FIEL COPIA**  
**DEL ORIGINAL**  
 QUE REPOSA EN  
 LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

Activo	Referencia a Notas	2009	2008	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2009	2008
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	19,517	85,296	Cuentas por pagar			
Inversiones temporales		-	677,214	Proveedores		-	405
Documentos y cuentas por cobrar				Anticipos de clientes	6	602,119	1,126,432
Empleados		2,764	12,744	Compañías relacionadas	8	40,000	850
Compañías relacionadas	8	-	1			642,119	1,127,687
Impuestos retenidos		38,920	25,454				
Otros		-	17,597				
		41,684	55,796	Pasivos acumulados			
Inventarios	4	972,258	1,366,815	Beneficios sociales	9	7,715	24,863
Gastos pagados por anticipado		3,262	3,507	Impuestos por pagar	9	9,725	1,777
Total del activo corriente		1,036,721	2,188,628			17,440	26,640
PROPIEDAD, PLANTA & EQUIPO, menos depreciación acumulada	5	17,315	22,967	Total del pasivo corriente		659,559	1,154,327
INVERSIONES EN ACCIONES		2,121	1,872				
		1,056,157	2,213,467	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		396,598	1,059,140
						1,056,157	2,213,467

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

  
Cmel. Fernando Vega  
Gerente General

  
Gustavo Castro  
Contador General

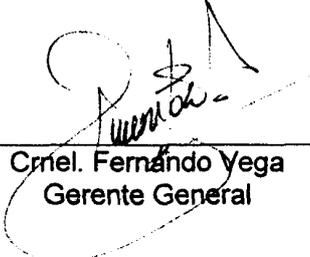


**DINMOB** C.A.  
INMOBILIARIA DINE

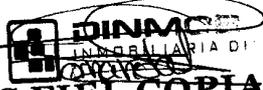
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas	6	1,190,772	1,575,847
Costo de productos vendidos		<u>(467,765)</u>	<u>(660,032)</u>
Utilidad bruta		<u>723,007</u>	<u>915,815</u>
Gastos operativos			
Gastos de administración y ventas		(705,659)	(859,847)
Gastos financieros		<u>(452)</u>	<u>(487)</u>
		<u>(706,111)</u>	<u>(860,334)</u>
Utilidad en operación		16,896	55,481
Otros ingresos, neto		<u>20,621</u>	<u>78,739</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		37,517	134,220
Participación de los trabajadores en las utilidades	9	(5,628)	(20,133)
Impuesto a la renta	9	<u>(6,722)</u>	<u>(22,246)</u>
Utilidad neta del año		<u>25,167</u>	<u>91,841</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

  
Crnel. Fernando Vega  
Gerente General

  
Gustavo Castro  
Contador General

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.



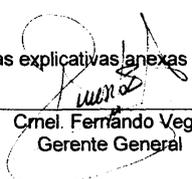
**DINMOB C.A.**  
INMOBILIARIA QINE

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

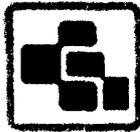
**DINMOB C.A.**  
INMOBILIARIA QINE  
CAYMAN ISLANDS  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

	<u>Capital</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2008	10,000	2,524,000	868	(35,756)	2,499,112
Apropiación reserva legal	-	-	4,132	(4,132)	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2008: Devolución de aportes	-	(1,524,000)	-	-	(1,524,000)
Resolución de la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2008: Pago de dividendos	-	-	-	(7,813)	(7,813)
Utilidad neta del año	-	-	-	91,841	91,841
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>10,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>5,000</u>	<u>44,140</u>	<u>1,059,140</u>
Resolución de la Junta General de Accionistas del 19 de marzo del 2009: Devolución de aportes	-	(600,000)	-	-	(600,000)
Resolución de la Junta General de Accionistas del 19 de marzo del 2009: Pago de dividendos	-	-	-	(87,709)	(87,709)
Utilidad neta del año	-	-	-	25,167	25,167
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>10,000</u>	<u>400,000</u>	<u>5,000</u>	<u>(18,402)</u>	<u>396,598</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

  
Crnel. Fernando Vega  
Gerente General

  
Gustavo Castro  
Contador General

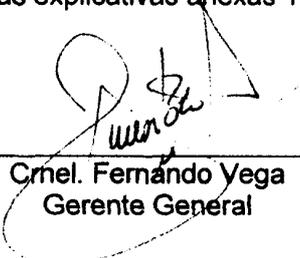


**DINMOB** C.A.  
INMOBILIARIA DINE

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

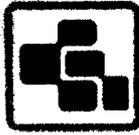
	Referencia a Notas	2009	2008
<b>Flujos de efectivo de las actividades de la operación:</b>			
Utilidad neta del año		25,167	91,841
Más - cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	5	9,005	8,439
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Documentos y cuentas por cobrar		13,692	(5,822)
Inventarios		394,557	555,185
Gastos pagados por anticipado		245	(2,329)
Cuentas por pagar		(485,148)	119,476
Pasivos acumulados		(9,200)	19,484
Efectivo neto provisto por las operaciones		(85,854)	685,994
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Disminución de inversiones temporales		677,214	770,333
Inversiones en acciones		(249)	(1,830)
(Incremento) disminución de propiedad, planta y equipo, neto	5	(3,353)	96
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		673,612	768,599
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones		(600,000)	(1,524,000)
Dividendos pagados		(87,709)	(7,813)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(687,709)	(1,531,813)
(Disminución) incremento neto de efectivo		(65,779)	23,060
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		85,296	62,236
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	3	19,517	85,296

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

  
Crnel. Fernando Yega  
Gerente General

  
Gustavo Castro  
Contador General

  
**ES FIEL COPIA**  
**DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.



**DINMOB C.A.**  
INMOBILIARIA DINE

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

### **NOTA 1 - OPERACIONES**

Dinmob C.A. fue constituida mediante escritura pública de fecha 30 de enero del 2006 e inscrita en el registro mercantil el 26 de marzo del mismo año, en la ciudad de Quito, con el objeto de dedicarse al desarrollo de proyectos inmobiliarios y su comercialización; de manera directa y/o indirecta, con el apoyo de otras personas naturales o jurídicas especializadas, para cuyo propósito podrá adquirir bienes inmuebles, bajo cualquier modalidad de transferencia de dominio, para planificar, diseñar y promover la comercialización de urbanizaciones y edificaciones. La Compañía es una subsidiaria de Holdingdine S.A., controlada por la Dirección de Industrias del Ejército - DINE, entidad adscrita a la Fuerza Terrestre.

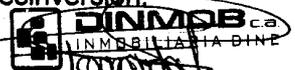
La Compañía se dedica al desarrollo de los siguientes proyectos inmobiliarios en la ciudad de Cayambe: 23 de julio, La Remonta, Barrio Nuevo, Ayora Nuevo, y Portales de San Pedro.

Los proyectos inmobiliarios de la Compañía son desarrollados en su totalidad en coordinación con el Municipio de Cayambe. Dichos proyectos consisten en la venta de lotes de terreno que van desde los 300 mts<sup>2</sup> a 600mts<sup>2</sup> y cuyos precios van de US\$12 a US\$14 en promedio.

#### **Ley Orgánica de Empresas Públicas -**

El 16 de octubre del 2009 entra en vigencia la Ley Orgánica de Empresas Públicas, con la publicación en el Registro Oficial No.48. Dicha Ley establece que las empresas con dependencia o control de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional mantendrán su naturaleza jurídica inalterada y conservarán las mismas modalidades de organización, funcionamiento y administración hasta que se constituya el Comité de Industria de la Defensa Nacional, en un plazo no mayor a noventa días, contados a partir de la vigencia de esta Ley.

El Comité de Industria de la Defensa Nacional, en base a elementos objetivos y parámetros definidos, recomendará en un plazo no mayor de 180 días al Gobierno Nacional, mantener o no el control o administración de dichas empresas. Dentro del plazo de noventa días las empresas que queden bajo control de las Fuerzas Armadas adecuarán su naturaleza jurídica al marco de la presente Ley. Para aquellas empresas en las que las Fuerzas Armadas decidan no continuar participando como accionista se iniciará el proceso de desinversión.



**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**

**QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.**

## **NOTA 1 - OPERACIONES**

(Continuación)

De conformidad con lo que dispone el inciso primero del artículo 162 de la Constitución de la República, las Fuerzas Armadas sólo podrán participar en actividades económicas relacionadas con la defensa nacional.

El Comité de Industria de la Defensa Nacional, en el año 2010, inició el proceso de evaluación de la situación actual de las empresas bajo el control y participación accionaria mayoritaria del HOLDINGDINE S.A., por su vinculación societaria con la Dirección de Industrias del Ejército, institución adscrita a la Comandancia General de la Fuerza Terrestre, a fin de definir el cumplimiento de los requerimientos enmarcados en actividades económicas de defensa nacional o relacionadas con sectores estratégicos. Por lo indicado, a la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (al 31 de diciembre del 2009), HOLDINGDINE S.A no conoce los resultados de dicha evaluación, y por consiguiente no es posible anticipar cuál sería el efecto en los estados financieros y estructura societaria futura de aquellas empresas en las cuales HOLDINGDINE S.A. mantiene participación accionaria mayoritaria.

### **Entorno económico -**

Durante el 2009 los mercados financieros mundiales repuntaron y la crisis por la que atravesaron está siendo lentamente superada, sin embargo, temas como desempleo y por ende disminución en la demanda de los consumidores continúan afectando a la economía mundial. En lo que respecta a la Entidad la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en sus operaciones.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

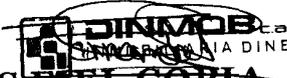
Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

### **a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

(2)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

A efectos de presentar estados financieros comparativos se han efectuado ciertas reclasificaciones y reagrupaciones en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008.

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

**c) Inversiones temporales -**

Se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

**d) Inventarios -**

Los inventarios se presentan al costo histórico de adquisición, y los mismos no exceden su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta variables.

**e) Inversiones en acciones -**

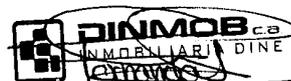
Las inversiones en acciones de compañías que no constituyen subsidiarias ni asociadas se muestran al costo histórico (método del costo), el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

**f) Propiedad, planta y equipo -**

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.



**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**

**QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.**

(3)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

**g) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**h) Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía cálculo sus impuestos del 2009 con la tasa del 25%.

**i) Reserva legal-**

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

**j) Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos comprenden el valor de la venta de los lotes de terreno de los diferentes proyectos inmobiliarios de la Compañía, neto de impuestos a las ventas. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

- **Ventas de bienes (terrenos):** Las ventas de los lotes de terreno se reconocen cuando la cancelación del valor de la venta total del terreno está razonablemente asegurado y el cliente ha entregado todos los documentos habilitantes para que la Compañía proceda con los trámites legales respectivos.
- **Intereses -** Se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, usando el método del interés efectivo.

 **DINMOB** C.A.  
INMOBILIARIA D.N.E.  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

**k) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -**

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique cada compañía. Para el caso de Dinmob C.A., las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2011 un cronograma de implementación y, hasta septiembre del 2011 se debe efectuar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2011 y luego al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos. En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIF, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implantación antes señalado.

**NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo al 31 de diciembre del 2009, comprende:

Caja chica	200
Efectivo disponible en bancos	<u>19,317</u>
	<u>19,517</u>

**NOTA 4 - INVENTARIOS**

El saldo al 31 de diciembre del 2009, comprende:

(Véase página siguiente)

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

(5)

**NOTA 4 - INVENTARIOS**  
(Continuación)

Terrenos 23 de julio	20,393
Terrenos Ayora Nuevo	53,020
Terrenos La Remonta	144,525
Terrenos Barrio Nuevo	1,020
Terrenos Portales de San Pedro	660,238
Terrenos por lotizar (1)	93,062
	<u>972,258</u>

(1) Corresponden a 39,332 mts2 de terreno, que se encuentran reservados para uso interno de Dinmob C.A.

**NOTA 5 - PROPIEDAD, PLANTA & EQUIPO**

Comprende:

		Tasa anual de depreciación %
Muebles, enseres y equipo de oficina	6,117	10
Vehiculos	20,446	20
Equipo de computación y comunicación	13,659	33
	40,222	
Depreciación acumulada	(22,907)	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>17,315</u>	

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2009	22,967
Adiciones netas	3,353
Depreciación del año	(9,005)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>17,315</u>

**NOTA 6 - ANTICIPO DE CLIENTES**

El saldo al 31 de diciembre del 2009, comprende:

(Véase página siguiente)



**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

(6)

**NOTA 6 - ANTICIPO DE CLIENTES**  
(Continuación)

	Saldo al <u>inicio</u>	<u>Depositos</u>	<u>Ventas</u>	Saldo al <u>final</u>
Lotes Cooperativa 23 de Julio	73,625	29,032	(62,635)	40,022
Lotes Urbanización La Remonta	729,830	409,227	(824,905)	314,152
Lotes Urbanización Barrio Nuevo	9,357	13,637	(21,472)	1,522
Lotes Urbanización Ayora Nuevo	239,354	111,292	(281,760)	68,886
Lotes Portales de San Pedro	-	169,426	-	169,426
	<u>1,052,166</u>	<u>732,614</u>	<u>(1,190,772)</u>	<u>594,008</u>
Otros	<u>74,266</u>	<u>4,507</u>	<u>(70,662)</u>	<u>8,111</u>
	<u>1,126,432</u>	<u>737,121</u>	<u>(1,261,434)</u>	<u>602,119</u>

**NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA**

**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros los años comprendidos entre el 2006 al 2009 están sujetos a una posible fiscalización.

**Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades tributarias que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2009 la compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente US\$6,722 correspondientes a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas, por lo que la provisión para impuesto a la renta del año se redujo en US\$1,681. Al cierre del 2009 las pérdidas tributarias acumuladas por las compañías ascienden a US\$6,345.

**Otros asuntos -**

La Ley reformativa a la Ley de régimen tributario interno y a la Ley reformativa para la equidad tributaria publicada el 23 de diciembre del 2009, entre otros, introdujo los siguientes cambios en materia tributaria aplicables a partir del año 2010: i) criterios para definir partes relacionadas por presunción, ii) aspectos a considerar para el pago de dividendos, iii) límites de deducibilidad de gastos indirectos asignados del exterior, iv) criterios de exención para la aplicación del régimen de precios de transferencia, v) criterios y bases para el cálculo y pago del anticipo de impuesto a la renta, vi) IVA en la importación de servicios, vii) aumento del impuesto a la salida de divisas al 2%.



**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**

QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

(7)

## NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes.

### Compras (agendas, uniformes)

Holdindine S.A.	755
Aychapicho Agros S.A.	136
Fabril FAME S.A.	2,258

### Servicios Recibidos (arrendamiento oficinas, asistencia técnica)

Holdindine S.A. (1)	488,320
---------------------	---------

### Dividendos pagados

Holdindine S.A.	78,938
Sepriv Cia. Ltda.	8,771

### Devolución de aportes entregados

Holdindine S.A. (2)	600,000
---------------------	---------

- (1) Corresponden principalmente al valor cancelado a Holdindine S.A. por concepto de Asistencia Técnica por US\$ 448,000 de acuerdo al adendum de fecha 5 de agosto de 2009 que modifica al contrato original firmado el 14 de enero del 2008. El servicio de Asistencia Técnica prestado por Holdindine S.A. comprende principalmente en: i) asesoría de procesos, ii) gestión de calidad, iii) seguridad y salud ocupacional, iv) planificación estratégica, v) asesoría en sistemas de computo, vi) análisis financiero; y, vii) asesoría jurídica y de comercialización.
- (2) Corresponde a los valores por concepto de devolución de aportes para futuras capitalizaciones que fueron entregados por Holdindine S.A. a la Compañía que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2009 y 14 de marzo de 2008 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía mantenía los siguientes saldos con compañías relacionadas y accionistas:

### Cuentas por pagar

Holdindine S.A.	40,000
	<u>40,000</u>

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y accionistas, no devengan intereses.

**DINMOB S.A.**  
ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

## NOTA 9 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos, y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>2009</u>				
Beneficios sociales (1)	24,863	67,403	(84,551)	7,715
Impuestos por pagar (2)	1,777	26,650	(18,702)	9,725

(1) Incluye principalmente el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades del año 2009 por US\$5,628.

(2) Incluye principalmente los valores por pagar por concepto de retenciones de impuestos efectuadas en compras.

## NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 comprende 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una.

## NOTA 11 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

## NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de marzo del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que, no se hayan revelado en los mismos.

  
**DINMOB ca**  
**ES EL COPIA**  
**DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

(9)

**DINMOB C.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008  
(Expresadas en USDólares)**

**A. DINMOB C.A.:**

La Compañía se constituyó el 22 de marzo de 2006, en la ciudad de Quito, con el objeto de desarrollar proyectos inmobiliarios y la comercialización de urbanizaciones y edificaciones; participación en fideicomisos e intermediación en la venta de inmuebles.

Actualmente la Compañía en coordinación con la Alcaldía Municipal de Cayambe, desarrolla y promueve los siguientes proyectos urbanísticos:

<u>Urbanización</u>	<u>No. Lotes</u>	<u>Vendidos</u>	<u>Lotes Por Vender</u>
23 de Julio	242	87	34
La Remonta	583	226	343
Barrio Nuevo	29	16	8
Ayora Nuevo	210	93	99
		<u>422</u>	<u>484</u>

La Compañía comercializa lotes de terreno desde 300 m2 a 500 m2, a un precio de US\$3,500 aproximadamente por cada lote.

La venta de terrenos se realiza con el 10% de entrada y cuotas diferidas a un año, generando un plazo total de pago de 13 meses, sin el cobro de intereses.

Área total urbanizado: 546.105 m2

Área total lotizada en urbanizaciones: 327.663 m2 aprox.

Áreas verdes y avenidas: 218.442 m2

Altitud: 2,830 mts.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios corresponden al costo de adquisición de los terrenos. Los costos de urbanización son asumidos por el Municipio de Cayambe.

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

Los activos fijos están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Los valores recibidos de los clientes por la reserva de los terrenos se registran en cuentas por pagar. La venta se registra cuando el cliente ha cubierto la totalidad del valor pactado y se ha realizado las escrituras.

Gastos Se contabilizan por el método del devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFFECTIVO:**

El efectivo conciliado al cierre del ejercicio está conformado de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2008
Caja chica	200
Bancos locales	85,096
	<u>85,296</u>

**D. INVERSIONES TEMPORALES:**

Al 31 de diciembre del 2008 se compone de:

  
**ES PIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

<u>Institución Financiera</u>	<u>Tipo de Inversión</u>	<u>Tasa</u>	<u>Fecha de Emisión</u>	<u>Vcmto.</u>	<u>Valor</u>
Banco Rumiñahui	CDP	6.80%	06-08-08	2-2-09	100,000
Banco Rumiñahui	CDP	6.80%	21-08-08	17-02-09	155,145
Banco Rumiñahui	CDP	6.90%	13-08-08	13-04-09	100,000
Banco Bolivariano	CDP	5.50%	29-08-08	26-02-09	100,000
Banco del Pacífico	CDP	5.50%	11-07-08	7-1-09	222,069
					677,214

CDP = Certificado de depósito a plazo.

**E. CUENTAS POR COBRAR:**

En esta cuenta se incluyen los siguientes valores:

	<u>Al 31 de diciembre del 2008</u>
Empleados	12,744
Impuestos	25,454
Otros	17,598
	55,796

**F. INVENTARIOS:**

El saldo de esta cuenta se descompone de los siguientes saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del 2008</u>
Terrenos Cooperativa 23 de julio	54,676
Terreno Ayora Nuevo	933,866
Terreno hacienda la Remota	378,273
	1,366,815

**G. ACTIVOS FIJOS:**

  
**DINMOB C.A.**  
**ES EL COPIA**  
**DEL ORIGINAL**  
 QUE REPOSA EN  
 LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

<u>Costo:</u>	Saldo al 31/12/07	Adiciones	Ventas y Bajas	Saldo al 31/12/2008
Equipos de oficina	1,026	465	(348)	1,143
Muebles y enseres	6,462		(1,909)	4,553
Vehículos	20,446			20,446
Equipos de computación	9,462	1,264		10,726
	37,396	1,729	(2,257)	36,868
Depreciación acumulada:	(5,894)	(8,439)	432	(13,901)
	31,502	(6,710)	(1,825)	22,967

#### H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

En esta cuenta se incluyen los siguientes valores:

	Al 31 de diciembre del 2008
Proveedores	406
Anticipos recibidos de Clientes (1)	1,126,432
Compañías relacionadas - Holding Dine	850
Impuestos	1,777
Pasivos acumulados (2)	24,862
	<u>1,154,327</u>

- (1) Corresponde a los valores entregados por los clientes para la adquisición de lotes de terrenos, los cuales se liquidaran con la entrega de las escrituras del terreno una vez cumplido con el pago total. A continuación un detalle de los saldos de los anticipos:

<u>Urbanización</u>	Al 31 de diciembre del 2008
Cooperativa 23 de Julio	73,625
La Remonta	729,830
Barrio Nuevo	9,457
Ahora Nuevo	239,353
Depósitos por identificar	74,167
	<u>1,126,432</u>

- (2) Incluye principalmente US\$20,133 de la provisión del 15% de participación a los trabajadores (Ver Nota L).

  
**DINMOB** c.a.  
 ESTE ES EL COPIA  
 DEL ORIGINAL  
 QUE REPOSA EN  
 LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

**I. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representa 1.000 acciones comunes – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$10.00 cada una.

**Aporte para futuras capitalizaciones:** El 10 de marzo del 2008 mediante Acta de accionistas se resolvió reintegrar parcialmente al Accionista por los terrenos entregados US\$1,524,000, la devolución se efectuó como sigue:

Certificados de depósito	1,211,013
Cruce de cuentas	37,717
Efectivo	275,270
	<hr/>
	1,524,000
	<hr/>

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia neta hasta completar al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar capital.

**Resultados Acumulados:** La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias.

**J. VENTAS Y COSTO DE VENTAS:**

En esta cuenta se incluyen los siguientes valores:

TERRENOS	Ventas	Costo de Ventas		Total	Utilidad bruta de terreno
		Costo de terrenos	Plusvalías, Alcabalas y Otros		
Coop . 23 de Julio	286,981	114,204	6,563	120,767	166,214
Urb. La Remonta	875,533	253,081	81,475	334,556	540,977
Barrio Nuevo	43,387	17,252	1,457	18,709	24,678
Ayora Nuevo	368,452	170,646	15,354	186,000	182,452
Rescisiones de Contratos	1,494			-	1,494
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,575,847	555,183	104,849	660,032	915,815
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**K. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:**

Incluye US\$604.800 originado por el Convenio de asesoría y asistencia técnica celebrado con Holding Dine el 14 de enero del 2008.

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.

**L. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:**

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades liquidas de la compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La base de este cálculo fue como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del 2008</u>
Utilidad del ejercicio	134,220
Menos: 15% participación a trabajadores	<u>(20,133)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	114,087
Más: Gastos no deducibles	1,708
100% Dividendos percibidos en efectivo exentos	62
	<u>26,750</u>
Menos: Amortización de pérdidas Tributarias	
Base imponible	<u>88,983</u>
25% de impuesto a la renta	22,246

**M. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

  
**ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**  
QUE REPOSA EN  
LOS ARCHIVOS DE DINMOB C.A.