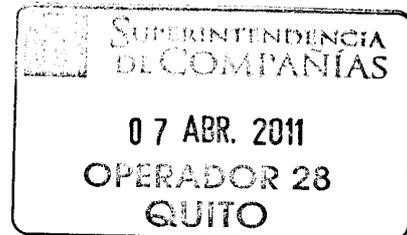




DINMOB C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009





DINMOB C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

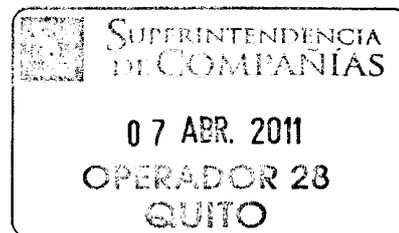
Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Abreviaturas usadas:

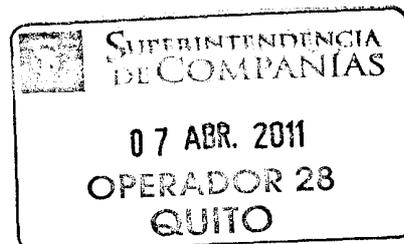
- US\$ - Dólar estadounidense
- Holdindine S.A. - Holdindine S.A. Corporación Industrial y Comercial
- ISSFA - Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Dinmob C.A.

Quito, 4 de marzo de 2011



1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Dinmob C.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, 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.

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, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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 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.



A los señores Accionistas de
Dinmob C.A.
Quito, 4 de marzo de 2011

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 de 2010, 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

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 y la cesión de acciones que mantenía la Dirección de Industrias del Ejército - DINE en el Holdingdine S.A. a favor del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA. 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



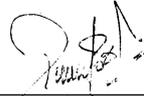


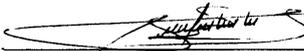
DINMOB S.A.
INMOBILIARIA DINE

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

| Activo | Referencia a Notas | 2010 | 2009 | Pasivo y patrimonio | Referencia a Notas | 2010 | 2009 |
|--|-----------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | PASIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3 | <u>226,186</u> | <u>19,517</u> | Cuentas por pagar | | | |
| Inversiones temporales | 4 | <u>455,000</u> | <u>-</u> | Proveedores | | 138 | - |
| Documentos y cuentas por cobrar | | | | Anticipos de clientes | 7 | 1,406,646 | 602,119 |
| Empleados | | 879 | 2,764 | Compañías relacionadas | 9 | <u>-</u> | <u>40,000</u> |
| Clientes | | 802 | - | | | <u>1,406,784</u> | <u>642,119</u> |
| Impuestos retenidos | | 26,150 | 38,920 | | | | |
| Otros | | <u>3,329</u> | <u>-</u> | | | | |
| | | <u>31,160</u> | <u>41,684</u> | | | | |
| Inventarios | 5 | <u>719,917</u> | <u>972,258</u> | Pasivos acumulados | | | |
| Gastos pagados por anticipado | | <u>-</u> | <u>3,262</u> | Beneficios sociales | 10 | 19,268 | 7,715 |
| Total del activo corriente | | <u>1,432,263</u> | <u>1,036,721</u> | Impuestos por pagar | 10 | <u>5,718</u> | <u>9,725</u> |
| | | | | | | <u>24,986</u> | <u>17,440</u> |
| PROPIEDAD, PLANTA & EQUIPO, | 6 | <u>34,938</u> | <u>17,315</u> | Total del pasivo corriente | | <u>1,431,770</u> | <u>659,559</u> |
| menos depreciación acumulada | | | | | | | |
| INVERSIONES EN ACCIONES | | <u>2,121</u> | <u>2,121</u> | PATRIMONIO (Véanse estados | | | |
| | | <u>1,469,322</u> | <u>1,056,157</u> | adjuntos) | | <u>37,552</u> | <u>396,598</u> |
| | | | | | | <u>1,469,322</u> | <u>1,056,157</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 ca.
INMOBILIARIA DINMOB

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a notas | 2010 | 2009 |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Ventas | 7 | 1,014,272 | 1,190,772 |
| Costo de productos vendidos | | <u>(335,646)</u> | <u>(467,765)</u> |
| Utilidad bruta | | <u>678,626</u> | <u>723,007</u> |
| Gastos operativos | | | |
| Gastos de administración y ventas | | (607,822) | (705,659) |
| Gastos financieros | | <u>(415)</u> | <u>(452)</u> |
| | | <u>(608,237)</u> | <u>(706,111)</u> |
| Utilidad en operación | | 70,389 | 16,896 |
| Otros ingresos, neto | | <u>21,493</u> | <u>20,621</u> |
| Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta | | 91,882 | 37,517 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 10 | (13,782) | (5,628) |
| Impuesto a la renta | 10 | <u>(22,870)</u> | <u>(6,722)</u> |
| Utilidad neta del año | | <u><u>55,230</u></u> | <u><u>25,167</u></u> |

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

Crnel. Fernando Vega
Gerente General

Gustavo Castro
Contador General

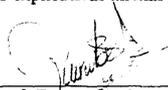


DINMOB S.A.
INMOBILIARIA DINE

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Capital | Aportes para futuras capitalizaciones | Reserva Legal | Resultados acumulados | Total |
|--|---------------|---|------------------|--------------------------|---------------|
| Saldos al 1 de enero de 2009 | 10,000 | 1,000,000 | 5,000 | 44,140 | 1,059,140 |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2009: Devolución de aportes | - | (600,000) | - | - | (600,000) |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2009: Pago de dividendos | - | - | - | (87,709) | (87,709) |
| Utilidad neta del año | - | - | - | 25,167 | 25,167 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 10,000 | 400,000 | 5,000 | (18,402) | 396,598 |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 24 de marzo de 2010 Devolución de aportes | - | (400,000) | - | - | (400,000) |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 24 de marzo de 2010 Pago de dividendos | - | - | - | (14,276) | (14,276) |
| Utilidad neta del año | - | - | - | 55,230 | 55,230 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2010 | <u>10,000</u> | <u>-</u> | <u>5,000</u> | <u>22,552</u> | <u>37,552</u> |

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


Crnel. Fernando Vega
Gerente General


Gustavo Castro
Contador General

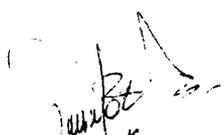


DINMOB
INMOBILIARIA DINE

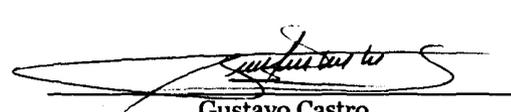
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2010 | 2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de la operación: | | | |
| Utilidad neta del año | | 55,230 | 25,167 |
| Más - cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo: | | | |
| Depreciación | 6 | 8,466 | 9,005 |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Documentos y cuentas por cobrar | | 10,524 | 13,692 |
| Inventarios | | 252,341 | 394,557 |
| Gastos pagados por anticipado | | 3,262 | 245 |
| Cuentas por pagar | | 764,665 | (485,148) |
| Pasivos acumulados | | <u>7,546</u> | <u>(9,200)</u> |
| Efectivo neto provisto por las operaciones | | 1,038,338 | (85,854) |
| Flujo de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Disminución de inversiones temporales | | (455,000) | 677,214 |
| Inversiones en acciones | | - | (249) |
| (Incremento) disminución de propiedad, planta y equipo, neto | 6 | <u>(26,089)</u> | <u>(3,353)</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de inversión | | (481,089) | 673,612 |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Devolución de aportes para futuras capitalizaciones | | (400,000) | (600,000) |
| Dividendos pagados | | <u>(14,276)</u> | <u>(87,709)</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | | <u>(414,276)</u> | <u>(687,709)</u> |
| (Disminución) incremento neto de efectivo | | 206,669 | (65,779) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | <u>19,517</u> | <u>85,296</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año | 3 | <u><u>226,186</u></u> | <u><u>19,517</u></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.
CORPORACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 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 hasta el 30 de noviembre de 2010, entidad adscrita a la Fuerza Terrestre, domiciliada en la ciudad de Quito; misma que poseía alrededor del 94% del capital social de la Compañía, el 6% restante es poseído por varias personas naturales. El 30 de noviembre de 2010 se instrumentó y legalizó la cesión de acciones de la Dirección de Industrias del Ejército - Dine a favor del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA.

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 mts² a 600mts² 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.

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.

Durante el año 2010, el Comité de Industria de la Defensa Nacional 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 - DINE, institución adscrita a la Comandancia General de la Fuerza Terrestre, a fin de definir el cumplimiento de los requerimientos



DINMOB S.A.

COMPAÑÍA S.A.

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

enmarcados en actividades económicas de defensa nacional o relacionadas con sectores estratégicos.

A la fecha de preparación de estos estados financieros, la Administración de Holdingdine S.A. no ha sido notificada por parte del Comité de Industria de la Defensa Nacional, de ningún pronunciamiento sobre la transformación, desinversión o liquidación de las compañías del Grupo Empresarial Holdingdine. Se destaca que el plazo para que el mencionado Comité se pronuncie se encuentra vencido.

Por otra parte, los Órganos Superiores de Administración de DINE y del ISSFA, con fecha 29 de octubre de 2010 formalizaron la cesión del 100% de las acciones de DINE en el Holdingdine S.A. a favor del ISSFA, la misma que fue inscrita el 30 de noviembre de 2010, en el Libro de Acciones y Accionistas, como lo prescribe la Ley de Compañías.

De conformidad con la Ley de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, el ISSFA es un organismo autónomo, con finalidad social, con personería jurídica y patrimonio propio. Su finalidad es proporcionar la seguridad social al personal militar, pero no es una entidad de las Fuerzas Armadas.

Entorno económico -

Durante el 2010 la economía mundial experimentó cierta recuperación de la crisis de los años 2008 y 2009; sin embargo, el proceso es lento y complejo llevando a los principales mercados financieros a un estado de recesión económica donde temas como desempleo y disminución en la demanda de los consumidores siguen afectando a la economía mundial. En lo que respecta a la Compañía 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. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

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.



DINMOB C.A.
CORPORACIÓN

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

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. En el balance general los sobregiros bancarios se presentan o se incluyen en el pasivo corriente.

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 o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, 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 y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

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.



DINMOB S.A.
CORPORACIÓN

**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 -

Base de cálculo para la determinación del impuesto a la renta causado: 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 calculó sus impuestos del 2010 y 2009 con la tasa del 25%.

En adición a lo anterior a partir del año 2010 el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuya base de cálculo se explica más adelante y, comprar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta (basado en la tasa del 25%); el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta o causado en el 2010 que se expone en el estado de Resultados del 2010; siempre y cuando la administración de la compañía decida no pedir al Servicio de Rentas Internas la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones explicados en la legislación. Durante el año 2010 la Compañía registró como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa del Impuesto a la Renta, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta: A partir del ejercicio fiscal 2010 el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta (IR) que deberá cancelar por dicho ejercicio. El valor del anticipo se determina realizando la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del IR.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del Impuesto a la Renta.

Para efectos del pago del anticipo en los meses de julio y septiembre, se podrá deducir el valor de las retenciones que le hayan sido practicadas en el año anterior, y el saldo se pagará dentro de los plazos



DINMOB
INMOBILIARIA

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

establecidos para la presentación de la declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal en curso.

En caso que el Impuesto a la Renta Causado sea superior al valor de las retenciones en la fuente y al anticipo, el contribuyente deberá cancelar la diferencia.

En caso de que el Anticipo a la Renta sea superior al impuesto a la renta estimado en base a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables, el contribuyente podrá solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución del anticipo por un ejercicio económico cada trienio cuando por caso fortuito a fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta: Los contribuyentes tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, en los siguientes casos:

- Por el total de las retenciones que se le hubieren efectuado, si no causare IR en el ejercicio corriente o si el impuesto causado fuere inferior al anticipo pagado
- Por las retenciones que le hubieren sido efectuadas, en la parte en la que no hayan sido aplicadas al pago del Impuesto a la Renta, en el caso de que el Impuesto a la Renta causado fuere mayor al anticipo pagado.

i) Aportes para futuras capitalizaciones-

La cuenta Aportes para futuras capitalizaciones presenta el monto al cierre de cada año de los aportes realizados por los accionistas, los cuales se resuelve mediante acta de junta. La Compañía en el 2010 y 2009 ha realizado devoluciones de los aportes realizados en años anteriores por US\$400,000 y US\$600,000, de acuerdo a lo resulto en actas de junta general de accionistas de fecha 24 de marzo de 2010 y 19 de marzo de 2009 respectivamente.

j) 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 apropiarse 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. La Compañía en el 2010 y 2009 no ha realizado la apropiación de la reserva legal debido a que alcanzó el porcentaje mínimo establecido por la ley.

k) 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



DINMOB
S.A.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Caja chica | 200 | 200 |
| Efectivo disponible en bancos | <u>225,986</u> | <u>19,317</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u><u>226,186</u></u> | <u><u>19,517</u></u> |

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en depósitos a corto plazo.

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene certificados de depósitos a plazo en Banco de Guayaquil y Banco General Rumiñahui por US\$205,000 y 250,000 respectivamente, a un plazo de 90 días y a una tasa de interés que fluctúa entre 4.75% y 5.25% anual.

NOTA 5 - INVENTARIOS

Composición:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Terrenos 23 de julio | 10,197 | 20,393 |
| Terrenos Ayora Nuevo | 19,631 | 53,020 |
| Terrenos La Remonta | 56,132 | 144,525 |
| Terrenos Barrio Nuevo | - | 1,020 |
| Terrenos Portales de San Pedro | 540,895 | 660,238 |
| Terrenos por lotizar (1) | <u>93,062</u> | <u>93,062</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u><u>719,917</u></u> | <u><u>972,258</u></u> |

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

NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Comprende:

(Véase página siguiente)



DINMOB ca.
CORPORACIÓN

NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>Tasa anual de depreciación</u> % |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| Muebles, enseres y equipo de oficina | 6,117 | 6,117 | 10 |
| Vehículos | 30,983 | 20,446 | 20 |
| Equipo de computación y comunicación | <u>15,730</u> | <u>13,659</u> | 33 |
| | 52,830 | 40,222 | |
| Depreciación acumulada | <u>(17,892)</u> | <u>(22,907)</u> | |
| Saldo al 31 de diciembre | <u><u>34,938</u></u> | <u><u>17,315</u></u> | |

Movimiento:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo al 1 de enero | 17,315 | 22,967 |
| Adiciones netas | 26,089 (2) | 3,353 |
| Depreciación del año | <u>(8,466)</u> | <u>(9,005)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u><u>34,938</u></u> | <u><u>17,315</u></u> |

(2) Corresponde principalmente a la adquisición y venta de vehículos por US\$30,983 y US\$12,500 respectivamente.

NOTA 7 - ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

(Véase página siguiente)



DINMOB S.A.
SOCIETAT ANONIMA

NOTA 7 - ANTICIPO DE CLIENTES
(Continuación)

| | Saldo al <u>inicio</u> | <u>Anticipo</u> | <u>Ventas</u> | Saldo al <u>final</u> |
|---------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|
| 2010 | | | | |
| Lotes Cooperativa 23 de Julio | 40,022 | 5,090 | (25,700) | 19,412 |
| Lotes Urbanización La Remonta | 314,152 | 109,835 | (314,514) | 109,473 |
| Lotes Urbanización Barrio Nuevo | 1,522 | 1,438 | (2,560) | 400 |
| Lotes Urbanización Ayora Nuevo | 68,886 | 31,217 | (66,571) | 33,532 |
| Lotes Portales de San Pedro | 169,426 | 1,559,250 | (604,927) | 1,123,749 |
| | <u>594,008</u> | <u>1,706,830</u> | <u>(1,014,272)</u> | <u>1,286,566</u> |
| Otros | <u>8,111</u> | <u>167,612</u> | <u>(55,643)</u> | <u>120,080</u> |
| Saldo al 31 de diciembre 2010 | <u>602,119</u> | <u>1,874,442</u> | <u>(1,069,915)</u> | <u>1,406,646</u> |
| 2009 | | | | |
| 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> |
| Saldo al 31 de diciembre 2009 | <u>1,126,432</u> | <u>737,121</u> | <u>(1,261,434)</u> | <u>602,119</u> |

NOTA 8 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros los años comprendidos entre el 2007 al 2010 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.



DINMOB ca.
INMOBILIARIA S.A.

NOTA 8 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2010 la Compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente US\$6,344 (2009 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\$1,586 (2009: US\$1,681). Al cierre del 2010 la Compañía no presenta pérdidas tributarias acumuladas.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

**NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS
Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía matriz.

(Véase página siguiente)



DINMOB ca.

**NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS
Y PARTES RELACIONADAS**

(Continuación)

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Compras (agendas, uniformes)</u> | | |
| <u> </u> Holdingdine S.A. | - | 755 |
| Aychapicho Agros S.A. | - | 136 |
| Fabrill FAME S.A. | 3,574 | 2,258 |
| Comisariatos Servicio Social COSSFA S.A. | 1,262 | - |
| <u>Servicios Recibidos (arrendamiento oficinas, asistencia técnica)</u> | | |
| Holdingdine S.A. (1) | 329,280 | 488,320 |
| <u>Dividendos pagados</u> | | |
| Holdingdine S.A. | 12,848 | 78,938 |
| Sepriv Cía. Ltda. | 1,428 | 8,771 |
| <u>Devolución de aportes entregados</u> | | |
| Holdingdine S.A. (2) | 400,000 | 600,000 |

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantenía los siguientes saldos con compañías relacionadas y accionistas:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| <u>Cuentas por pagar</u> | | |
| Holdingdine S.A. (3) | - | 40,000 |
| Saldo al 31 de diciembre | - | 40,000 |

- (1) Corresponden a valores cancelados a Holdingdine S.A. por concepto de Asistencia Técnica durante los años 2010 y 2009 por US\$ 283,800 y US\$ 448,000 respectivamente de acuerdo al adendum de fecha 10 de noviembre de 2010 y 5 de agosto de 2009 que modifican al contrato original firmado el 14 de enero de 2008. El servicio de Asistencia Técnica prestado por Holdingdine 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) Corresponden a valores por concepto de devolución de aportes para futuras capitalizaciones entregados por Holdingdine S.A. a la Compañía, y que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas del 24 de marzo de 2010 y 19 de marzo de 2009 respectivamente.
- (3) Al 31 de diciembre de 2010 fueron cancelados los valores por pagar a Holdingdine S.A.