

PKF & Co.

PKF
Auditors &
Financial Advisors

*Cuota registramiento
para el libro de firmas
nuevos*

Guayaquil, 23 de marzo de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Quito

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>Años Terminados</u>	<u>Expediente No.</u>
• DINMOB C.A.	Al 31 de diciembre de 2008	155383, ✓

Muy atentamente,
PKF & Co.


Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5



Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil Ecuador

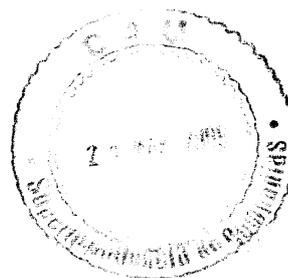
Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito Ecuador

DINMOB C.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre del 2008

155383



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
Dinmob C.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de **Dinmob C.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los estados anexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (Expresados en US Dólares). Los estados financieros del año 2007 que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedades se emitió el 12 de marzo del 2008.

Responsabilidad de la administración:

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude u error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad de los auditores:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable pero no absoluta y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Nuestra auditoría incluye aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo que podría representar cambios en los estados financieros. El proceso de auditoría incluye una evaluación del control interno que sirve como base para diseñar los procedimientos, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Dinmob C.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 | Fax: (593-4) - 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec | www.pkfecuador.com | P.O. Box: 09-06-2045
PKF | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil | Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito | Ecuador

Revelación:

Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía mantiene US\$74,167 (En el 2007 US\$46,146) de anticipos recibidos de clientes pendientes de identificar.

PKF & Co,

31 de enero del 2009
Guayaquil, Ecuador

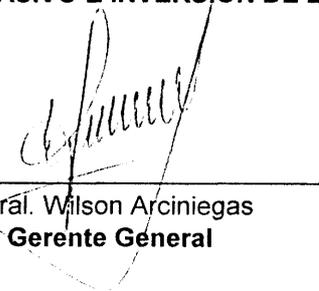
Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías No. 015

DINMOB C.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	85,296	62,236
Inversiones temporales (Nota D)	677,214	1,447,547
Cuentas por cobrar (Nota E)	55,796	50,123
Inventarios (Nota F)	1,366,815	1,921,999
Gastos anticipados	3,507	1,178
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	2,188,628	3,483,083
INVERSIONES EN ACCIONES	1,872	42
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	22,967	31,502
TOTAL ACTIVO	2,213,467	3,514,627
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	1,154,327	1,015,515
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	1,154,327	1,015,515
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)		
Capital social	10,000	10,000
Aportes para futuras capitalizaciones	1,000,000	2,524,000
Reserva legal	5,000	868
Resultados acumulados	44,140	(35,756)
TOTAL PATRIMONIO	1,059,140	2,499,112
TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	2,213,467	3,514,627

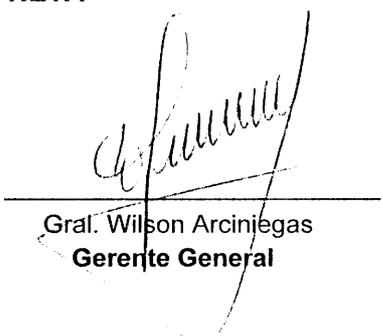

 Gral. Wilson Arciniegas
 Gerente General


 Gustavo Castro
 Contador

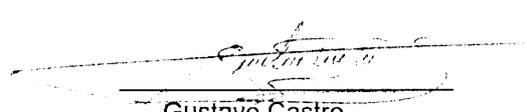
DINMOB C.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
INGRESOS DE OPERACIONES		
Ventas (Nota J)	1,575,847	513,048
Otros ingresos	78,739	81,755
Total Ingresos	<u>1,654,586</u>	<u>594,803</u>
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIONES		
Costos de ventas (Nota J)	660,032	233,314
Gastos de administración (Nota K)	859,150	346,665
Otros gastos	1,184	2,358
Total Gastos	<u>1,520,366</u>	<u>582,337</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	134,220	12,466
15% Participación Trabajadores (Nota L)	20,133	1,284
25% Impuesto a la Renta (Nota L)	22,246	2,500
UTILIDAD NETA	<u>91,841</u>	<u>8,682</u>



Gral. Wilson Arciniegas
Gerente General



Gustavo Castro
Contador

DINMOB C.A.**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2007	10,000	600,000		(43,570)
Utilidad del ejercicio				8,682
Aportes en terrenos del accionista		1,924,000		
Apropiación reserva			868	(868)
Saldo al 1 de enero del 2008	<u>10,000</u>	<u>2,524,000</u>	<u>868</u>	<u>(35,756)</u>
Utilidad del ejercicio				91,841
Pago de dividendos				(7,813)
Devolución de aportes (Ver Nota I)		(1,524,000)		
Reserva legal			4,132	(4,132)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>10,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>5,000</u>	<u>44,140</u>



Gral. Wilson Arciniegas
Gerente General



Gustavo Castro
Contador

Vea notas a los estados financieros

DINMOB C.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,700,382	1,226,000
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(221,267)	(1,410,073)
Intereses ganados	77,667	67,000
Otros gastos	(1,183)	(2,000)
Otros ingresos	1,009	81,755
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,556,608	(37,318)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(1,729)	(37,000)
Ventas de activos fijos	1,825	
Incremento de inversiones en acciones	(1,830)	
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,734)	(37,000)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(7,814)	
Pagos al accionista por la entrega de terrenos	(1,524,000)	
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(1,531,814)	
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	23,060	(74,318)
Saldo del efectivo al inicio del año	62,236	136,554
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	85,296	62,236


 Gral. Wilson Arciniegas
 Gerente General


 Gustavo Castro
 Contador

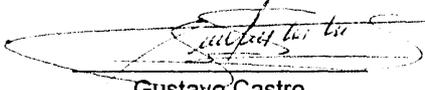
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	91,841	8,682
Más gastos e ingresos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	8,439	5,000
	<u>100,280</u>	<u>13,682</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones temporales	770,333	(698,000)
Documentos y cuentas por cobrar	(5,672)	(31,000)
Inventarios	555,184	202,000
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(2,329)	
Documentos y cuentas por pagar	138,812	476,000
	<u>1,456,328</u>	<u>(51,000)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,556,608</u>	<u>(37,318)</u>



Gral. Wilson Arciniegas
Gerente General



Gustavo Castro
Contador

DINMOB C.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(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>Lotes</u>			
		<u>Vendidos</u>		<u>Por Vender</u>	
		<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
23 de Julio	242	87	121	34	121
La Remonta	583	226	14	343	569
Barrio Nuevo	29	16	5	8	24
Ayora Nuevo	210	93	18	99	192
		<u>422</u>	<u>158</u>	<u>484</u>	<u>906</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.

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

DINMOB C.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS** (Continuación):

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:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja chica	200	200
Bancos locales	85,096	62,036
	<u>85,296</u>	<u>62,236</u>

D. INVERSIONES TEMPORALES:

Al 31 de diciembre del 2008 se compone de:

<u>Institución Financiera</u>	<u>Tipo de Inversión</u>	<u>Tasa</u>	<u>Fecha de</u>		<u>Valor</u>
			<u>Emisión</u>	<u>Vcmto.</u>	
Banco Rumiñahui	CDP	6.80%	06-08-08	02-02-09	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	07-01-09	222,069
					<u>677,214</u>

CDP = Certificado de depósito a plazo.

DINMOB C.A.**E. CUENTAS POR COBRAR:**

En esta cuenta se incluyen los siguientes valores:

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
Empleados	12,744	
Impuestos	25,454	25,640
Compañías Relacionadas - Proteas S.A.		150
Otros	17,598	24,333
	<u>55,796</u>	<u>50,123</u>

F. INVENTARIOS:

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

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
Terrenos Cooperativa 23 de julio	54,676	186,132
Terreno Ayora Nuevo	933,866	1,104,512
Terreno hacienda la Remota	378,273	631,355
	<u>1,366,815</u>	<u>1,921,999</u>

G. ACTIVOS FIJOS:

<u>Costo:</u>	Saldo al 01/01/2008	Adiciones	Ventas y Bajas	Saldo al 31/12/2008
Equipos de oficina	1,000	465	(348)	1,117
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)
	<u>31,502</u>	<u>(6,710)</u>	<u>(1,825)</u>	<u>22,967</u>

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

En esta cuenta se incluyen los siguientes valores:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Proveedores		406	1,816
Anticipos Recibidos de Clientes	(1)	1,126,432	1,002,077
Compañías Relacionadas – Holding Dine		850	
Impuestos		1,777	3,856
Pasivos Acumulados	(2)	24,862	3,300
Otros			4,466
		<u>1,154,327</u>	<u>1,015,515</u>

DINMOB C.A.**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR (Continuación):**

- (1) Corresponde a los valores entregados por los clientes para la adquisición de lotes de terrenos, los cuales se liquidarán 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>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cooperativa 23 de Julio	73,625	212,215
La Remonta	729,830	499,253
Barrio Nuevo	9,457	40,045
Ayora Nuevo	239,353	204,421
Depósitos por identificar	74,167	46,143
	<u>1,126,432</u>	<u>1,002,077</u>

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

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 al Accionista parte de las aportaciones realizadas con terrenos. La devolución se efectuó con los siguientes valores:

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

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 períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

Las utilidades netas disponibles están a disposición de los accionistas.

DINMOB C.A.**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					
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Coop. 23 de Julio	286,981	369,495	114,204	147,152	6,563	7,961	120,767	155,113	166,214	214,382
Urb. La Remonta	875,533	61,801	253,081	17,230	81,475	12,885	334,556	30,115	540,977	31,686
Barrio Nuevo	43,387	12,800	17,252	5,098	1,457	164	18,709	5,262	24,678	7,538
Ayora Nuevo	368,452	68,908	170,646	32,521	15,354	10,303	186,000	42,824	182,452	26,084
Rescisiones de Contratos	1,494	44							1,494	44
	<u>1,575,847</u>	<u>513,048</u>	<u>555,183</u>	<u>202,001</u>	<u>104,849</u>	<u>31,313</u>	<u>660,032</u>	<u>233,314</u>	<u>915,815</u>	<u>279,734</u>

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.

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 líquidas 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:

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

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.