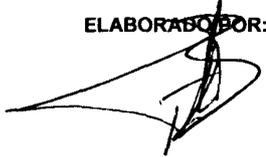
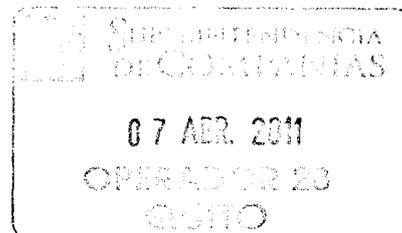


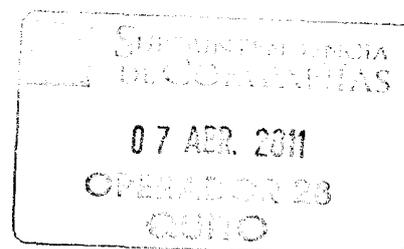
**DINMOB C.A.**  
**INFORME DE COMISARIO**  
PERIODO 1 ENERO A 31 DICIEMBRE DEL 2.010

<p><b>DISTRIBUCION EJEMPLARES:</b></p> <p>1 <input type="radio"/> Presidente Directorio 2 <input type="radio"/> Presidente Ejecutivo HD 3 <input type="radio"/> Vicepresidente Ejecutivo HD 4 <input checked="" type="radio"/> Gerente Dinmob C. A. 5 <input type="radio"/> Asesor Juridico HD 6 <input type="radio"/> Archivo</p>	<p><b>ELABORADO POR:</b></p>  <p><b>Ing. Franklin Ortiz B.</b> Comisario</p>	<p><b>FECHA: 17 MARZO 2.011</b> <b>PAGINAS: 8</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------



## CONTENIDO

I	CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES	PAG. 3
II	PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO	PAG. 3
III	ASPECTOS LEGALES	PAG.3
IV	ASPECTOS FISCALES Y TRIBUTARIOS	PAG. 4
V	ASPECTOS FINANCIEROS	PAG. 4
VI	CONSIDERACION	PAG. 8



*Handwritten mark*

INFORME DE COMISARIO DEL AÑO 2.010 DE LA EMPRESA DINMOB C.A.

Quito, 17 de marzo del 2.011

Sr. Grab.

**Carlos Vintimilla**

Presidente de la empresa de DINMOB C.A.

De mi consideración:

En cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías y mi designación de Comisario Principal, según oficio No. HDINE-AJS-393 de 8 de abril del 2.010, para las labores de fiscalización societaria del ejercicio económico 2.010 de la compañía Dinmob C.A., presento el siguiente informe del año 2.010:

**I. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES Y RECOMENDACIONES**

1. La empresa en la gestión del año, ha cumplido con las recomendaciones y disposiciones realizadas por el Directorio y el Comisario.

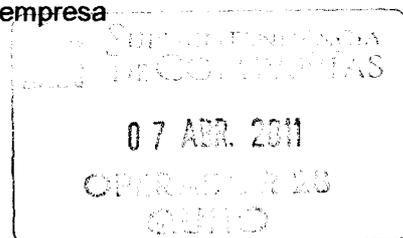
**II. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO:**

1. Los montos entregados como caja chica se encuentran liquidados al 31 de diciembre del 2.010 y su gestión está conforme al procedimiento de manejo de fondos.
2. La cuenta de bancos registra las debidas conciliaciones mensuales.
3. Los movimientos contables están asentados conforme el manual de Contabilidad.
4. Las compras realizadas por la empresa fueron ejecutadas de acuerdo al Reglamento interno de Adquisiciones de bienes y servicios de la Corporación y de las Compañías del Grupo Empresarial.

**III. ASPECTOS LEGALES:**

1. Los contratos y documentos legales se encuentran revisados y sumillados por el asesor Jurídico Corporativo.
2. No han existido modificaciones al estatuto de la empresa

Página 3



3. Se ha mantenido el orgánico estructural de la empresa

#### IV. ASPECTOS FISCALES Y TRIBUTARIOS:

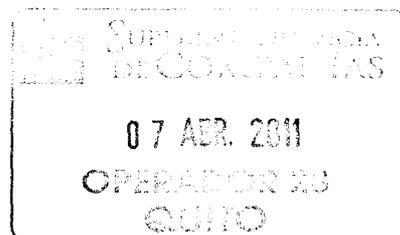
1. Los impuestos y tributos han sido cancelados de acuerdo a la ley, sin presentar atrasos ni multas imputables a la empresa.

#### V. ASPECTOS FINANCIEROS:

1. El análisis del **BALANCE GENERAL** de la empresa al final del año, reflejó los siguientes valores comparados con el año 2.009; Los **ACTIVOS** de USD 1.469.322 aumentaron en 38%, los **PASIVOS** de USD 1.431.770, aumentaron en un 117% y el **PATRIMONIO** de USD 37.552 disminuyó un 91%, esto se debió al crecimiento de las cuentas por pagar ocasionado por los anticipos recibidos de los lotes comprometidos.

Comparando el **POA inicial**, versus el **Resultado final del 2.010**, se tuvo que el **ACTIVOS** fue de más 61%, del **PASIVOS** fue más 67% y **PATRIMONIO** fue de menos 33%, este comportamiento en la gestión se debió a la aceptación del proyecto Portales de San Pedro y a la recaudación masiva de anticipos de los lotes asignados y vendidos.

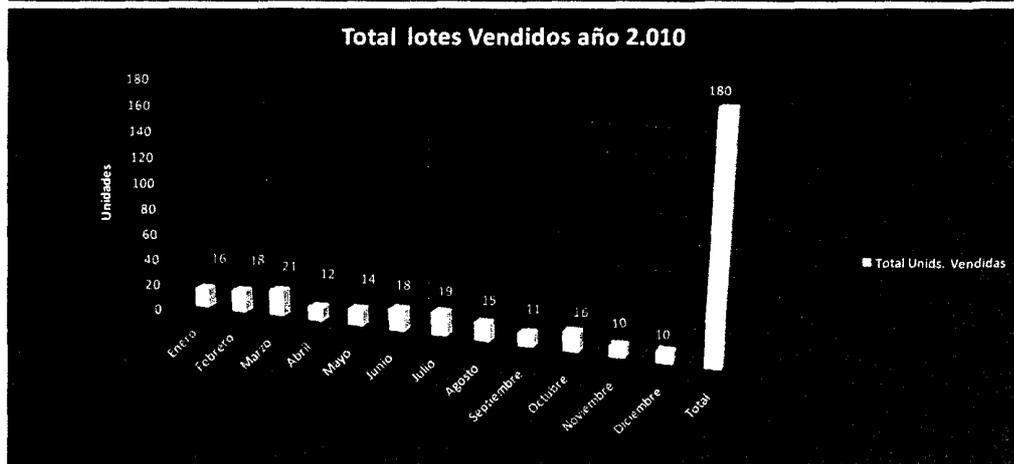
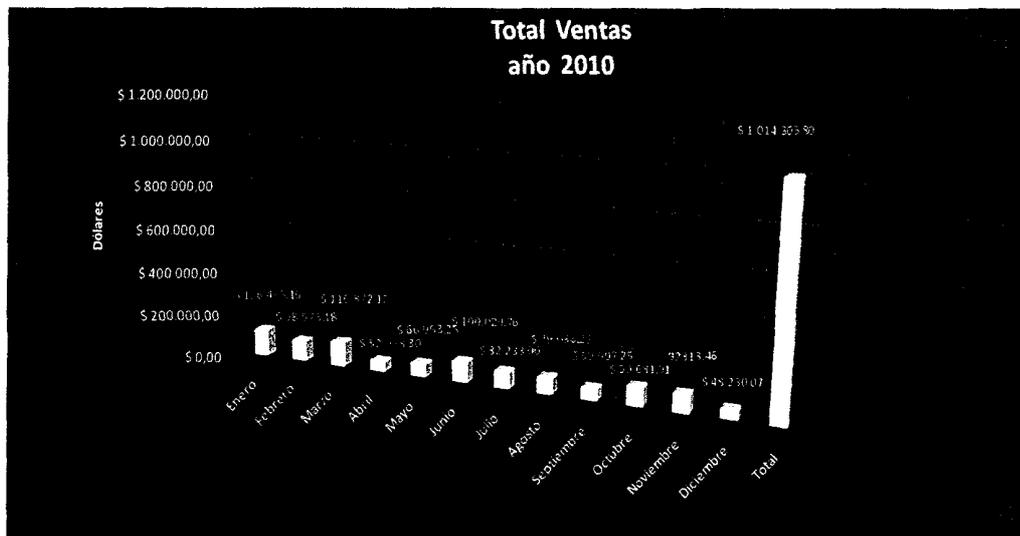
2. El **Activo Corriente** de la empresa fue de USD 1.432.263, equivalió al 97% del total de activos, de estos activos la cuenta Inventarios de los lotes por vender fue de USD 773.701 corresponde al 52% del total, las inversiones a corto plazo de la empresa equivalió al 31%, el efectivo en bancos al 15%, las Cuentas por Cobrar que se refieren a créditos tributarios, cuentas de recuperación de préstamos de empelados de la empresa y otras cuentas cerraron con el 2%.
3. Los **activos no corrientes** de USD 2.120,80, correspondieron a la inversión de largo plazo realizadas por la empresa en acciones de otras subsidiarias de la Corporación.
4. El **Activo Fijo** ascendió a USD 34.938, fue conciliado con la depreciación acumulada de los vehículos, equipos y muebles de la empresa, representaron un 2% de los activos.
5. En el **Pasivo Corriente**, la cuenta más relevante fue la de los anticipos recibidos de clientes por un valor de USD 1.406.646 que correspondió al 98% del total de pasivos, y 2% restante USD 24.986 a otras cuentas por pagar como pasivos acumulados e impuestos fiscales.



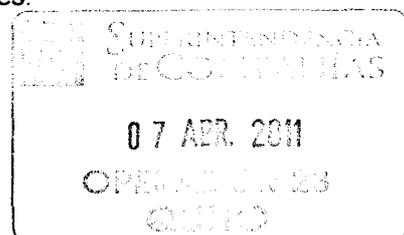
7

INFORME DE COMISARIO DEL AÑO 2.010 DE LA EMPRESA DINMOB C.A.

6. El Patrimonio al final de año fue de USD 37.552, esta cifra reflejó un decrecimiento con relación al periodo similar del último año y estuvo compuesto por el capital social de USD 10.000,00, reserva legal USD 5.000,00, resultado de años anteriores USD -32.677,80 y el resultado del presente ejercicio fue USD 55.229.
7. La estructura del ESTADO DE RESULTADOS al fin del ejercicio reflejó así; los Ingresos operacionales por Ventas de USD 1.014.306, comparando con el periodo del año 2.009 se aprecia una disminución del 4% y comparado con el POA inicial se tiene un cumplimiento de más 15%.  
A continuación se aprecia el comportamiento de las ventas de los lotes y su estado de situación hasta 31 de diciembre del 2.010.



De los gráficos se aprecia que la venta de lotes se comporto de la siguiente manera; primer trimestre 55 u., segundo trimestre 44 u., tercer trimestre 45 u. y cuarto trimestre 36 u. dando un total de 180 unidades.



B

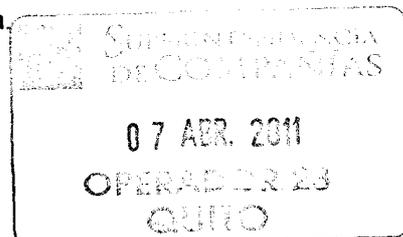
INFORME DE COMISARIO DEL AÑO 2.010 DE LA EMPRESA DINMOB C.A.



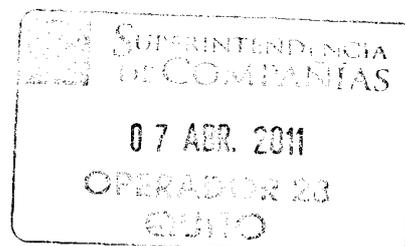
Al final de año se tiene un saldo de lotes por vender (En proceso de escrituras). de 469 unidades, que equivale al 30% de todas las lotizaciones.

Se observó que la totalidad de lotes de las urbanizaciones están asignados a compradores, mientras que el 70% están efectivamente vendidas con escrituras. Además se registro en el año un 2,3% de desistimientos de lotes por parte de clientes, que represento un valor de USD 23.391 por devoluciones.

8. **El Costo de las Ventas** fue de USD 335.646, que representa el 33% de las ventas totales y disminuyo en un 28% en relación al año anterior y comparado con el POA inicial su cumplimiento es de menos 16%. El desglose de este costo fue; descargo de inventarios el 75%, plusvalía el 15%, obras de lotización el 8% e impuestos prediales el 2%.
9. **El Margen Bruto** del año fue de USD 678.660, refleja una disminución del 7% con el año anterior y un cumplimiento de más 40% con el POA inicial. Esto se debió a la aceptación y venta de los lotes de Portal de San Pedro y a la recaudación masiva de anticipos de los lotes asignados
10. **Los Gastos Operativos** alcanzaron la suma de USD 319.277, estos gastos representan el 31% de las ventas totales, en relación al año 2.009 tuvo un incremento de 25% y en relación al cumplimiento del POA inicial tuvo un aumento de 20%. La composición de estos gastos es la siguiente; el 65% de gastos administrativos, 33% de gastos de ventas y el 2% por depreciaciones. Los gastos Administrativos de USD 206.923 representan el 20% de las ventas totales,
11. **El movimiento Financiero** llegó al valor USD 16.764, generados por intereses de inversiones a corto plazo realizados por la empresa



12. **La cuenta de Otros Ingresos no operativos** de un valor USD 4.695 se debió a la utilidad de venta de activos fijos.
13. **La cuenta de Otros Egresos no operativos** fue de un valor USD 288.960, que corresponde al pago por asistencia técnica al Holdingdine S.A., que representa el 28% del valor de ventas totales.
14. Con la estructura de resultados de las cuentas antes indicadas, la empresa tuvo una **utilidad neta** de USD 55.229., que es el 6% de las Ventas, y refleja un aumento importante con la del año anterior que fue de USD 25.168 y comparado con el POA inicial se cumplió más 21%.
15. Se evidenció que la estructura del **Flujo Operativo** en el año, tuvo la liquidez suficiente para que la empresa cumpla con sus compromisos, registró **ingresos operativos** producto de las recaudaciones de los anticipos de clientes por un valor de USD 1.846.875, **egresos operativos** por USD 1.189.709, siendo el más relevante de estos el pago al Holdingdine de USD 725.050 por concepto de pago por asesoría técnica y devolución de aportes de futuras capitalizaciones, la empresa colocó en inversiones de bancos locales un valor de USD 455.000 y se registra un saldo en caja de \$ 226.186 a finales del año, similar al saldo de 2009.
16. **ANALISIS DE INDICADORES FINANCIEROS;** De la relación de Activos corrientes y Pasivos corrientes podemos analizar que, el índice de **liquidez** pasó de 1,56 del año anterior a 1,00 en el 2.010, manteniendo la adecuada liquidez para que la empresa puede atender sus obligaciones corrientes del negocio y comparado esta cifra con el POA Inicial se observa una disminución del 4%. El **capital de trabajo** cerró el periodo con un valor de USD 493 y se observó que pese al bajo valor de cierre, se mantuvo un fondo de maniobra positivo durante el año que permitió manejar la operación de la empresa. El indicador de **solidez financiera** fue de 97% apreciándose mejora de un 56% con relación al POA Inicial, esto se debió a que la empresa se mantuvo apalancada con dinero de los clientes, sin causar costos financieros.
17. Como consecuencia de los datos analizados se pudo deducir que al final del año, el **EVA** fue de USD 54.853 y comparando con el POA fue 88% mayor. La rentabilidad sobre del patrimonio (**ROE**) fue de 147,1% que supera al del año 2.009 que fue de 11,2%, y comparado con el POA inicial se incrementó en 113%. La rentabilidad sobre activos (**ROI**) fue de 3,8% que supera la del año anterior que fue de 2,4% y en relación con le POA disminuye en un 11%, y finalmente el indicador de **margen sobre ventas** fue de 5% versus 3,3% del planificado en el POA. en la mayoría de indicadores aumentaron en forma importante con relación al POA inicial.



INFORME DE COMISARIO DEL AÑO 2010 DE LA EMPRESA DINMOB C.A.

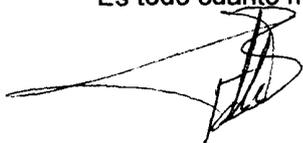
18. Las operaciones financieras se encuentran realizadas conforme a las Leyes y Normas de Contabilidad; por lo que la Empresa presenta razonablemente la información financiera en los rubros más importantes.

**VI. CONSIDERACIÓN**

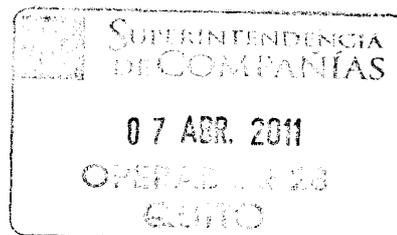
Del análisis de la gestión empresarial del año se puede considerar que;

1. Se ha procedido al análisis de la información que respalda los procesos de operación de proyectos, administración, comercialización y finanzas de la empresa; en sujeción a la Ley de Compañías, a la Ley de Régimen Tributario, a los Estatutos y Resoluciones de Junta General de Accionistas; así como al cumplimiento por parte de la administración de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
2. La Administración ha realizado las respectivas acciones, para cumplir con las observaciones emitidas tanto por el Directorio de la empresa como por el Comisario.
3. El cumplimiento del Plan Operativo de la empresa fue superado en cifras positivas, que reflejan la adecuada gestión y aprovechamiento oportuno de factores y situaciones presentadas en la empresa en el transcurso del año. Sin embargo, las diferencias observadas entre lo planificado y el resultado final son significativas al momento de validarlas, por lo que es fundamental tener mucho cuidado en la estimación inicial del negocio para cada año de operación.
4. El uso de las herramientas gerenciales adoptadas de la Corporación, se encuentran en fase de re inducción y trabajo en cultura de ejecución de las mismas, de acuerdo al plan aprobado por la Corporación para sus subsidiarias.
5. Financieramente, el manejo del activo corriente ha permitido la operación de la empresa en forma adecuada y la administración del pasivo fruto de las cuotas de los clientes, han apalancado su gestión.
6. Del comportamiento de los principales indicadores financieros se puede concluir que, la gestión adecuada de la empresa ha generado rentabilidad.

Es todo cuanto me permito informar al Directorio de la empresa DINMOB C.A.



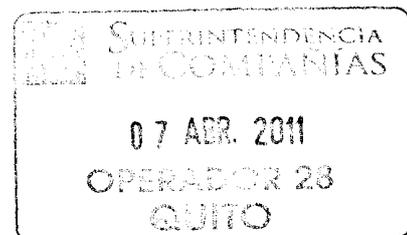
Ing. Franklin Ortiz B.  
COMISARIO



**DINMOB C.A.**  
**CARTA DE COMISARIO A LA  
GERENCIA**

PERIODO 1 OCTUBRE AL 31 DICIEMBRE DEL 2.010

<p><b>DISTRIBUCION EJEMPLARES:</b></p> <p>1 <input type="radio"/> Gerente Dinmob C. A. 2 <input type="radio"/> Asesor Jurídico HD 3 <input type="radio"/> Archivo</p>	<p><b>ELABORADO POR:</b></p>  <p><b>Ing. Franklin Ortiz B.</b> Comisario</p>	<p><b>FECHA: 17 marzo del 2.011</b> <b>PAGINAS : 3</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------



CARTA DE COMISARIO A GERENCIA IV TRIMESTRE AÑO 2.010 DE LA EMPRESA  
DINMOB C.A.

administrativo de la empresa en el año 2.010. El Comisario recomienda al administrador, tomar muy en cuenta los valores de utilidad anticipada entregados a los empleados, a fin de que se considere el descuento respectivo en el cálculo de la utilidad del año 2.010, misma que se entregara en el 2.011.

Atentamente.-



Ing. Franklin Ortiz B.  
COMISARIO

