

INFORME DEL COMISARIO

25 de marzo de 2014

DINMOB C.A.

INFORME DE COMISARIO

Por el Ejercicio económico comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2012

I. OBJETIVO

- Poner en conocimiento de la Junta General de Accionistas de la compañía DINMOB C.A En Liquidación., el informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico 2012, emitiendo una opinión sobre razonabilidad de la información de los Estados Financieros presentados por la compañía.

II. ALCANCE

- El presente informe está dirigido a la Junta General de Accionistas, quienes dispondrán de las acciones que crean convenientes a fin de mejorar el desempeño empresarial de la DINMOB C.A. En Liquidación.

III. INFORMACION GENERAL

- **DINMOB C.A.** es una compañía Anónima constituida en el Ecuador, cuya fecha de creación es el 26 de marzo el año 2006. Con el afán de "Dedicarse al desarrollo de proyectos inmobiliarios y su comercialización de manera directa e indirecta con el apoyo de personas naturales o jurídicas especializadas" su Objeto social es la adquisición de bienes inmuebles, bajo cualquier modalidad de transferencia de dominio, para planificar diseñar, y promover la comercialización de urbanizaciones y edificaciones.

Las acciones de la compañía fueron transferidas a favor del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA por parte de la Corporación Industrial y Comercial HOLDINGDINE S.A.

A la fecha de este informe la compañía no cuenta con empleados debido a que se encuentra en proceso de liquidación.

Durante el proceso de revisión de información, se conoció que La Corporación Holdingdine en el año 2011 mediante resolución de la Junta General de Accionistas, decide que la empresa DINMOB C.A. entre en un proceso de "Fusión por Absorción" con la empresa INMOSOLUCION S.A. propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA, en tal virtud la última sesión de Directorio conocida es del 24 de marzo del 2010, y en ella se manifiesta lo siguiente: .." Dentro de las actividades para gestionar la estrategia y el nuevo modelo de negocios, resultantes de la Planificación Estratégica 2011-2014, estructurada en la base actual situación empresarial por la presencia del ISSFA como único accionista del Holdingdine y el cambio de visión, se hace necesario que las compañías subsidiarias y en el presente caso DINMOB CA observen los procedimientos establecidos por la Corporación..."

IV. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

A. ANTECEDENTES.-

- La Junta Universal de Accionistas de DINMOB C.A. En Liquidación, en sesión ordinaria del viernes 14 de marzo del 2014 designó al Ingeniero José Efraín Morales Villagomez, "Comisario Principal de Compañía."

B. INFORME DE COMISARIO

En cumplimiento al artículo 279 y otras atinentes a la función de comisario establecidas de la Ley de Compañías y el Art. 387 Literal 9 de la Ley Orgánica de Compañías sobre la obligación de presentar estados financieros.

1.- Cumplimiento de requerimientos legales y regulatorios

Las cifras presentadas en los Estados Financieros concuerdan con los saldos en los libros de contabilidad de la empresa, no he identificado diferencias significativas que deban ser reveladas. Los Estados Financieros de DINMOB C.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Se revisó el libro de Actas de Junta General de Accionistas que reposa en la administración de DINMOB C.A., así como también el Libro de Actas de Directorio sin encontrar evidencia de que estas se hayan llevado a cabo en el ejercicio económico 2012.

En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelan situaciones que se consideren incumplimientos a normas legales, estatutarias y reglamentarias y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y Directorio, ejecutadas en años anteriores por parte de la administración. Por la carencia de Juntas Generales de Accionistas y Actas de Directorio en el año 2012, se puede concluir que no hay decisiones de la administración que puedan contravenir decisiones expresas de orden superior.

2.- Procedimientos de Control Interno.

Los procedimientos de control interno son de responsabilidad de la administración de la compañía en liquidación y las acciones son competencia de sus administradores, a la fecha de este informe y con corte de verificación contable al 31 de diciembre de 2012 no se ha obtenido deficiencias de control en las operaciones de la compañía que obedecen prácticamente a operaciones de una negocio que no se encuentra en marcha.

La Información suministrada para la elaboración del presente informe de comisario es de responsabilidad de la administración de la compañía, su tenencia y custodia de igual manera son de legítima responsabilidad de sus administradores permanentes o temporales.

3.- Análisis de los Resultados Financieros

La Administración de DINMOB C.A. En Liquidación es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del Control Interno necesario para garantizar que los balances estén libres de distorsiones significativas.

Es importante tener en cuenta que hasta el mes de octubre de 2012 la compañía se mantenía como negocio en marcha, en tal virtud se muestran operaciones comerciales correspondientes a este período.

Con respecto a los resultados financieros de la compañía se muestra a continuación un resumen del estado de pérdidas y ganancias.

DINMOB C.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	31-dic	31-dic	Variación %	ANÁLISIS VERTICAL	
	2012	2011		2012	2011
Ventas	1,306,588.00	1,135,470.00	15.07%	100.00%	100.00%
Costo de ventas	(1,277,024.00)	(1,068,341.00)	19.53%	97.74%	94.09%
Utilidad (pérdida) bruta	29,564.00	67,129.00	-55.96%	2.26%	5.91%
Gasto de venta	(79,315.00)	(129,069.00)	-38.55%	6.07%	11.37%
Gasto de administración	(138,156.00)	(62,312.00)	121.72%	10.57%	5.49%
Total de gastos generales	(217,471.00)	(191,381.00)	13.63%	16.64%	16.85%
Otros ingresos y gastos, neto	(20,617.00)	(4,196.00)	391.35%	1.58%	0.37%
Resultado financiero, neto	80,241.00	64,862.00	23.71%	-6.14%	5.71%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a las ganancias	(128,283.00)	(63,586.00)	101.75%	9.82%	5.60%
Impuestos a la Renta	(16,715.00)	19,586.00	-185.34%	1.28%	1.72%
Resultado Integral Total	(144,998.00)	(44,000.00)	229.54%	11.10%	3.88%

En términos generales:

En cuanto a los resultados, el 2012 aparece como un año de acción muy similar al inmediato anterior logrando un incremento del 15% en las ventas, es importante considerar que en la Junta General Universal de Socios del 26 de octubre de 2012, se decidió disolver la compañía.

La relación entre costos de ventas de mantuvo con absoluta coherencia entre los años 2011 y 2012, llegando a un ligero incremento en el último año, el cual pasó del 94.09% al 97.74%.

En conjunto los Gastos de administración y ventas estuvieron en el orden del 16% para ambos periodos.

Finalmente en ambos años se puede identificar una pérdida importante la cual se genera principalmente por el alto impacto del costo de ventas que en ambos casos supera el 90% del total de ventas, haciendo poco rentable las operaciones de la compañía.

A continuación se muestra un resumen del estado de situación de la compañía por el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2012

DINMOB C.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 dic 2012	31 dic 2011	Variación %	ANÁLISIS VERTICAL	
				2012	2011
ACTIVOS					
Activos Corrientes					
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	623,189.00	306,389.00	103.40%	40.81%	10.87%
Deudores Comerciales Y Otras Cuentas Por Cobrar	541,159.00	1,059,758.00	-48.94%	35.44%	37.61%
Inventario	217,159.00	1,268,240.00	-82.88%	14.22%	45.01%
Impuestos Anticipados	-	23,401.00	-100.00%	0.00%	0.83%
Total Activo Corriente	1,381,507.00	2,657,788.00	-48.02%	90.47%	94.33%
Activos No Corrientes					
Propiedades, Planta Y Equipo	20,198.00	27,408.00	-26.31%	1.32%	0.97%
Propiedades De Inversión	125,403.00	125,403.00	0.00%	8.21%	4.45%
Activos Por Impuestos Diferidos	-	674.00	0.00%	0.00%	0.02%
Inversiones En Sociedades	-	6,121.00	0.00%	0.00%	0.22%
Total Activo No Corriente	145,601.00	159,606.00	-8.77%	9.53%	5.67%
TOTAL DE ACTIVOS	1,527,108.00	2,817,394.00	-45.80%	100.00%	100.00%
PASIVOS					
Pasivo Corriente					
Cuentas por pagar Comerciales Y Otras	345,611.00	1,359,216.00	-74.57%	22.63%	48.24%
Provisiones	1,943.00	4,908.00	-60.40%	0.13%	0.17%
Pasivos Por Impuestos Corrientes	173,877.00	121,996.00	42.53%	11.39%	4.33%
Total Pasivo Corriente	521,431.00	1,486,118.00	-64.91%	34.14%	52.75%
Pasivo No Corriente					
Provisiones	-	2,930.00	-100.00%	0.00%	0.10%
Pasivos Por Impuestos Diferidos	39,016.00	216,687.00	0.00%	2.55%	7.69%
Total Pasivo No Corriente	39,016.00	219,617.00	-82.23%	2.55%	7.80%
Total De Pasivos	560,447.00	1,705,735.00	-67.14%	36.70%	60.54%
PATRIMONIO					
Patrimonio neto					
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00%	0.65%	0.35%
Reservas	5,000.00	5,000.00	0.00%	0.33%	0.18%
Result. Acum. Prov. Adopción 1ra. Vez Nif	1,410,980.00	1,410,980.00	0.00%	92.40%	50.08%
Resultados Acumulados Ejercicios anteriores	(459,319.00)	(314,321.00)	0.00%	-30.08%	-11.16%
Total De Patrimonio	966,661.00	1,111,659.00	-13.04%	63.30%	39.46%
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	1,527,108.00	2,817,394.00	-45.80%	100.00%	100.00%

Balance General

A nivel de Efectivo y equivalentes de efectivo se puede determinar un importante incremento en la generación del mismo, sin embargo se puede denotar una importante disminución de las cuentas deudores por cobrar e inventarios, esto último justificado por la finalización de actividades adoptada por la Junta General de Socios.

Los activos no corrientes especialmente la Propiedad Planta y Equipo y Las propiedades de inversión se han mantenido prácticamente en niveles semejantes entre los periodos 2011 y 2012.

Los pasivos corrientes de la compañía se han reducido en un tercio de su valor original, entendiendo que se ha realizado los pagos a proveedores sin restitución de crédito debido al cese de operaciones de la compañía.

Con respecto al pasivo de largo plazo este se ha visto afectado en gran magnitud debido a la incidencia de los impuestos diferidos.

El patrimonio de la compañía ha sufrido un deterioro equivalente al 13%.

Principales Indicadores Financieros

INDICADOR		2012	2011
CTN	(ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE)	860,076.00	1,171,670.00
LIQUIDEZ	(ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE)	2.65	1.79
P. ACIDA	((AC - INV) / PASIVO CORRIENTE)	2.23	0.94
APALANCAMIENTO	(PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL)	36.70%	60.54%
AUTONOMÍA	(PATRIMONIO / ACTIVO TOTAL)	63.30%	39.46%
TASA PERDIDA SOBRE VENTAS	(PERDIDA DEL EJERCICIO / VENTAS)	11.10%	3.88%

Los indicadores de DINMOB C.A. reflejan los Resultados obtenidos por la compañía durante el ejercicio completo 2011 y el ejercicio 2012 con la salvedad del cese de operaciones anunciado en el mes de octubre de 2012 en Junta General de accionistas de la empresa absorbente.

RECOMENDACIONES

A la Junta General de Accionistas:

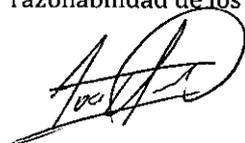
1. Conocer y Aprobar los estados financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 así como el informe de auditoría e informe de comisario.
2. Cumplir con las obligaciones que la Superintendencia de Compañías determina para los accionistas de compañías en liquidación

Al Gerente General:

3. Continuar con el proceso de liquidación determinada en Junta General de Accionistas, Liquidar Pasivos y Activos Existente, presentar Información de Liquidación y resultados económicos del ejercicio 2013.
4. Acatar todas las disposiciones legales y tributarias que para efectos de liquidación determina la Superintendencia de compañías.
5. Finiquitar cualquier obligación tributaria que pueda derivarse del proceso de liquidación.

Opinión

La Compañía DINMOB C.A. En Liquidación presenta de manera razonable su situación financiera en los Balances Auditados y expresados en resumen en este estudio, No se encuentra a la fecha de este informe y con corte al 31 de diciembre de 2012 eventos subsecuentes que puedan alterar la opinión de razonabilidad de los Estados Financieros.



José Morales Villagomez
COMISARIO