INFORME DE COMISARIO

A.- ANTECEDENTES.-

- Oficio 2006-427-HDINE-AJ de 13 de diciembre del 2006 mediante el cual la Presidencia Ejecutiva del Holding nombra Comisario Principal de la Compañía DINMOB C.A.
- Directiva para las labores de fiscalización societaria y Supervisión Empresarial.

B.- INFORME DE COMISARIO.-

En cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías y a la designación de Comisario Principal según el antecedente expuesto en el presente informe, se ha procedido a realizar el análisis de los procesos administrativo, financiero y comercial de la empresa DINMOB C.A.., en sujeción a la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones del Directorio; así como a las normas ecuatorianas de contabilidad y principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las acciones de carácter administrativo y comercial ejecutadas por la empresa y las cifras expresadas en los estados financieros cortados al 31 de Diciembre del 2006, son de responsabilidad de los administradores de DINMOB C.A.; mientras que, como Comisario se expresa una opinión sobre la racionabilidad de los hechos y datos que se consignan en los estados financieros, archivos y más documentos que han servido de base para este análisis, de una manera selectiva, evidenciada e imparcial.

1.- SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES.-

Al no haber existido informes anteriores de Comisario, ni tampoco ha existido auditoria externa a la empresa, no existen recomendaciones ni informes emitidos con anterioridad al presente.

Respecto a las disposiciones emitidas por la Junta General y el Directorio de la empresa, no se ha concretado la aprobación de planos para ejecución de la segunda fase del proyecto en el cantón Cayambe. De igual manera, el proyecto de urbanización de la Hcda. Santo Domingo, en Cayambe tampoco ha logrado materializarse.

2.- PROCESO ADMINISTRATIVO Y DE RECURSOS HUMANOS.-

La Empresa DINMOB C.A. se crea el 22 de marzo del 2006, como subsidiaria de la Corporación HOLDINGDINE, con el objeto de dedicarse al sector Inmobiliario.

Durante el año 2006, la empresa ha realizado actividades preoperacionales de organización administrativa y operativa, la misma que hasta la presente fecha aún no se encuentra concluida. No existe personal de nómina, tampoco ha incorporado empleado alguno a las actividades inherentes a su razón social, excepto el cargo de Gerente, el mismo que para desarrollar su labor se ha apoyado en la Gerencia de Finanzas de la Matriz, en tanto que, en la parte administrativa ha sido asistido por la Secretaría de la Gerencia de Operaciones.

3.-PROCESO DE COMERCIALIZACION.-

Los lotes de las urbanizaciones "Calle Esmeraldas" y "23 de julio" han sido comercializadas a un valor unitario de $ 10,66 c/m2, precio superior al planificado de $5,34 c/m2; sin embargo, se encuentra en trámite la facturación de la empresa a los prominentes compradores. La Gerencia deberá en el menor tiempo posible legalizar la venta de los terrenos.

5.- PROCESO FINANCIERO CONTABLE.-

El proceso financiero contable de la empresa ha sido llevado por funcionarios de la matriz, ante la falta de estructuración de la empresa.

Hasta el 31 de diciembre/06 la empresa administró un capital de trabajo de US$ 566.387,80 que le permite atender los egresos corrientes de la actividad propia de la empresa. El activo corriente es del 100% del activo total.
El disponible está compuesto por un 15% en efectivo y la diferencia en inversiones bancarias, lo cual no es precisamente el objeto del negocio de la empresa. Las inversiones dieron un rédito promedio del 5,35%. Las cuentas por cobrar alcanzan a un 2% del activo corriente, y corresponden a empresas relacionadas y liquidación de impuestos.
Asimismo, tiene un valor en inventarios de US$ 200.000 que representa el 18% del activo corriente. Este inventario corresponde al terreno de la urbanización 23 de julio, que está en proceso de venta y que aún no puede facturar por falta de legalización de documentos.

El pasivo corriente alcanza a US$ 539.510,67 que constituye el 49% del total del pasivo y patrimonio. No hay pasivos a largo plazo
Las cuentas por pagar se conforman por un 43% a empresas relacionadas y la diferencia corresponde a anticipos recibidos que no han podido ser facturados debido a la falta de documentos legales que los soporten.

Tanto las cuentas por cobrar como las cuentas por pagar a compañías relacionadas que constan en el Balance General tienen que ver con los terrenos de la calle Esmeraldas, cuya propiedad es del Holdingdine y los valores han sido cobrados por Dinmob. La Gerencia solicitará a la matriz las disposiciones pertinentes a fin de que estos valores sean regularizados en el menor tiempo posible.

El patrimonio es de US$ 566.429,80.

El índice de liquidez representa 2 veces, lo cual indica que la empresa es solvente para atender sus obligaciones corrientes, a pesar de que resulte insuficiente para este tipo de negocio, en el cual se debería alcanzar un índice de tres.
El índice de solidez es del 50%, lo que implica que el 50% de los activos están financiados con recursos propios.

6.- ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos operacionales alcanzan a US$ 400.000 y son iguales al valor del terreno comercializado, razón por la cual no hay una utilidad bruta.
Los gastos administrativos alcanzan a US$ 43.493,11 y corresponden a desembolsos por administración y operación de la empresa; en su mayor parte corresponden a honorarios profesionales. Este valor se constituye en la pérdida durante el ejercicio analizado.

Es cuanto me permito informar a la Junta General de Accionistas de la Empresa DINMOB C.A.

Quito, 16 de febrero del 2007.

Ing. Patricio Lloret Orellana
Grad. (sp)
COMISARIO PRINCIPAL