INFORME DE COMISARIO

A.- ANTECEDENTES.-

- Oficio 2007-192-HD de 30 de abril del 2007 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 2007, 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.-

Del Directorio:

Se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones emitidas por el Directorio.

Del Comisario Principal.-

a.- El orgánico de la empresa ha sido revisado por la matriz y se pondrá a consideración del Directorio para su aprobación.

b.- Respecto a sueldos y gastos administrativos de la Unidad Administradora de Proyectos Inmobiliarios, la Matriz ha procedido a la devolución de todos los valores.

e.- El contrato entre DINE y el Municipio de Cayambe está caducado. Al haberse traspasado los terrenos de Dine a Dinmob, el nuevo contrato, cuyo borrador fue presentado por la Gerencia de Dinmob, está en proceso de trámite con el Municipio.

2.- PROCESO ADMINISTRATIVO Y DE RECURSOS HUMANOS.-

La nómina de personal de la empresa se ha mantenido durante el año 2007 en las mismas condiciones. Se mantuvo una pasantía por cinco meses en el área de comercialización.

Los indicadores de gestión del BSC están llevados por los funcionarios en su respectiva área; sin embargo, es necesario que se revisen las metas en cada uno de los departamentos de la

empresa y se reestructuren algunos indicadores de gestión para el año 2008, en coordinación con la Gerencia de Operaciones.

El proceso administrativo y logístico de la empresa ha cumplido con los requerimientos establecidos para su manejo. Se llevan actas del comité interno de adquisiciones.

2.- PROCESO DE PLANIFICACION.-

El proceso de planificación debe mantener una estrecha coordinación con el proceso de comercialización y definir el campo de acción de cada uno de ellos, a fin de no duplicar actividades relacionadas con un mismo proyecto. En vista de que la empresa mantiene por el momento un solo proyecto en marcha y la principal actividad que debe desarrollar es la fiscalización del proyecto adjudicado al Municipio de Cayambe, debe revisar los procesos respecto a este proyecto, exigir presentación de cronogramas de actividades, emitir informes técnicos respecto de la obra que se encuentra en construcción, realizar actividades de recepción de obras, entre otras relacionadas con la actividad de fiscalización prevista en el contrato vigente y en el nuevo contrato en proceso de legalización. Concomitante con esta actividad, el jefe de departamento deberá revisar los indicadores de gestión y las metas de su BSC para el año 2008, y ponerlo a consideración de la Gerencia para su trámite y aprobación.

Los planos de las urbanizaciones han sido aprobados por la Municipalidad, al igual que la respectiva Ordenanza Municipal. Todos estos documentos han sido elevados a escritura pública.

3.-PROCESO DE COMERCIALIZACION.-

La única actividad realizada en el año 2007 por la empresa tiene relación con la venta de los terrenos de la Hacienda Santo Domingo, los mismos que fueron transferidos de la DINE a la empresa Dinmob S.A.

Los terrenos de la hacienda han sido divididos en los siguientes proyectos de urbanización: 23 de julio, Barrionuevo, La remonta y Ayora nuevo.

En la urbanización 23 de julio se han reservado 242 lotes, de los cuales se ha entregado escrituras a 121 personas.

La urbanización Barrio Nuevo tiene 29 lotes, de los cuales 28 están reservados y se ha entregado escrituras a 5 personas.

En La Remonta existen 583 lotes, de los cuales están reservados 573 y se ha entregado escrituras a 14 personas.

En Ayora Nuevo hay 210 lotes, de los cuales se han reservado 208 y se ha entregado escrituras a 18 personas.

Las recaudaciones realizadas en la empresa por los lotes vendidos durante el año 2007 alcanzan a la suma de **US$ 1.231.252,93**

Se ha remitido a la Municipalidad un proyecto de contrato para la construcción de las obras de infraestructura sanitaria por parte de esta entidad, a cambio de un terreno cuya superficie alcanza a 135.829,21 metros cuadrados, a un valor de US$ 4,00 dólares por metro cuadrado, lo cual da un total de US$ 543.316,81

El presupuesto de construcción de la infraestructura sanitaria contempla obras de este tipo en una longitud de 15.621,53 ml a un valor unitario de US$ 34,78 c/ml. Este contrato reemplazaría al existente y lo actualizaría respecto de plazos.

Desde el punto de vista técnico, el contrato no cumple con su objeto, ante la falta de especificaciones técnicas que le permitan a Dinmob recibir una obra por la cual está pagando más de medio millón de dólares. Asimismo, se corre el riesgo de que al cambiar la administración municipal y no estar definido el como llevar a cabo las obras de infraestructura de agua potable y sanitaria, el Municipio adopte políticas no compatibles con el espíritu del contrato. Finalmente, los compradores de los lotes podrían en algún momento reclamar la calidad técnica de la obra; y, lo podrían culpar a Dinmob de no haber fiscalizado adecuadamente los trabajos y haber permitido un perjuicio para los dueños de los terrenos. Bajo estas condiciones la Gerencia deberá negociar un contrato que a futuro no le causen daño a la empresa y aseguren que el objeto del contrato se haya cumplido en términos de calidad y tiempo adecuados.

5.- PROCESO FINANCIERO CONTABLE.-

Revisados los documentos que sustentan las operaciones financieras en el área de contabilidad y tesorería, estos cumplen satisfactoriamente con los procesos exigidos.

Hasta el 31 de Diciembre del 2007 la empresa administró un capital de trabajo de US$ 2.467.567,20 que le permite atender con demasiada holgura los egresos corrientes de la actividad propia de la empresa. La Corporación debería tomar en consideración esta cifra y tratar de reducir el capital de la empresa. El capital de trabajo del 2006 fue de US$ 566.000

El activo corriente es el 99% del activo total. El disponible está compuesto en un 1,8% del activo corriente en efectivo y la diferencia en inversiones bancarias, lo cual no es precisamente el objeto del negocio de la empresa. Las inversiones se han efectuado en cinco bancos de la localidad y alcanza a un total de US$ 1.447.547 Las inversiones en el año 2006 alcanzaron a US$ 750.000. Las cuentas por cobrar alcanzan a US$ 50.122,94 que representa un 1,4% del activo corriente, y corresponden a empresas relacionadas, liquidación de impuestos e intereses por las inversiones realizadas. En cuanto a los impuestos, la empresa, de acuerdo a su actividad actual, tendrá dificultad para compensarlos.

El valor en inventarios ha subido de US$ 200.000 del año 2006 a un total de US$ 1.921.998,64 que representa el 55,2% del activo corriente. Este inventario corresponde a los lotes de terreno de las urbanizaciones, los cuales aún no han sido escriturados.

El pasivo corriente alcanza a US$ 1.015.515,36 que constituye el 28,9% del total del pasivo y patrimonio. No hay pasivos a largo plazo.

Las cuentas por pagar se conforman en un 99% por anticipos recibidos por las transacciones realizadas con los lotes de terreno que no han sido escriturados.

Tanto las cuentas por cobrar como las cuentas por pagar a compañías relacionadas que constan en el Balance General se encuentran debidamente conciliadas. El patrimonio pasó de US$ 566.430 en el 2006 a US$ 2.499.110,78

El índice de liquidez pasó de 2.05 en el 2006 a 3,43 veces, lo cual indica que la empresa es muy solvente para atender sus obligaciones corrientes. El índice de solidez pasó del 49% al 29%, lo que implica que el 71% de los activos están financiados con recursos propios.

6.- ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos operacionales durante el año 2007 alcanzaron a US$ 513.047,57 por venta de lotes y US$ 9.065,35 que corresponde a un 4% de comisión cobrada al Holdingdine por venta de lotes en la urbanización de la calle Esmeraldas. Este porcentaje fue aprobado mediante oficio remitido desde la matriz; además, por ventas a empresas relacionadas por un valor de US$ 3.560. El valor total de ingresos alcanza a US$ 525.672,92

El costo de ventas fue de US$ 233.314,38 que constituye el 44% de las ventas totales; conformado por el valor de los terrenos en un 86% y por plusvalías y alcabalas en el 14% restante. La utilidad bruta operativa del ejercicio es de US$ 292.358,54. El año 2006 fue de cero. Respecto al presupuesto, cumplió con un 63%

Los gastos operativos alcanzan a US$ 346.665,38 de los cuales, el 80% son administrativos y el 20% restante corresponden a gastos de ventas.

Los gastos administrativos representan el 118% de la utilidad operativa y están distribuidos de la siguiente forma: gastos de personal 23%, gastos de servicios el 61%, en los cuales esta incluido el costo por asistencia técnica de la Corporación; y, el 16% en varios, entre los cuales existe un valor de IVA mandado al gasto por no poder compensarse. La Gerencia deberá revisar el comportamiento de los gastos operativos en la empresa.

La suma de estos valores se constituye en la pérdida operativa durante el ejercicio analizado, la misma que alcanza a US$ 54.306,84; sin embargo, los intereses ganados durante el periodo (US$ 66.488) y otros ingresos; entre ellos, el premio por haber ganado el concurso interno de calidad, determinan una utilidad neta del ejercicio de US$ 7.813,07 El año 2006 fue negativo en US$ 43.570

Con estos resultados la empresa arroja un rendimiento sobre el patrimonio (ROE) del 0,3% y un rendimiento sobre los activos (ROA) del 0,2%. Ambos indicadores son mejores que los del año 2006.

Si los indicadores importantes de la empresa como el ROA y ROE no han alcanzado las metas propuestas por la Corporación, a pesar de que su flujo de caja sea bueno, la empresa debe revisar su planificación, a fin de no tener problemas financieros a futuro.

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

Quito, 8 de Febrero del 2008.

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