

Quito, 8 de Febrero del 2009

Sr. Grab.

**CARLOS VINTIMILLA**

Presidente de la Junta General de Accionistas de la Compañía DINMOB C.A.

Presente.

De mi consideración:

Mediante Oficio HDINE-AJS-342 de 8 de Abril del 2008 y por resolución de la Junta General de Accionistas fui designado Comisario Principal para las labores de fiscalización societaria de la Compañía DINMOB C.A. , del ejercicio económico del año 2008 y en observancia de las atribuciones y facultades establecidas en los Artículos 274 y 279 de la Ley de Compañías, presento el siguiente informe:

### I.- PERIODO:

El presente informe abarca el periodo comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2008.

### II.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS- OPERACIONALES:

#### a.- Cumplimiento de Recomendaciones:

##### De la Junta General y Directorio:

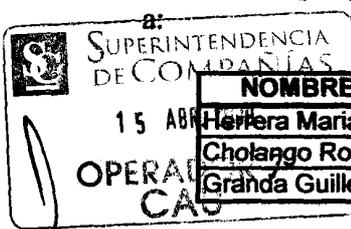
1. Para la agilización de los tramites municipales y la promoción y venta de los terrenos, la Junta General autoriza a la Gerencia para que reconozca y pague a favor de las personas que intervengan, aquellos derechos y valores que resultaren pertinentes y que informe al Directorio.-

*Gestión.-* La Junta General aprobó lo siguiente:

- Por trámites Municipales se entrega cuatro lotes con pago del 50% a:

NOMBRES	URBANIZACION	MANZANA	LOTE	m2	VALOR	A PAGAR
Cabascango Fredy	La remonta	9	2	377 m2	\$ 4.524	\$ 2.262
Cabascango Fredy	La remonta	10	15	300 m2	\$ 3.600	\$ 1.800
Cevallos Edy	La remonta	9	3	300 m2	\$ 3.600	\$ 1.800
Cevallos Edy	La remonta	18	13	300 m2	\$ 3.600	\$ 1.800

- Comisión por promoción, venta y trámites de cobro de terrenos se entregara tres lotes



NOMBRES	URBANIZACION	MANZANA	LOTE	m2	VALOR	A PAGAR
Herrera Maria	La remonta	31	8	313 m2	\$ 3.443	0
Cholango Rocio	La remonta	8	3	300 m2	\$ 3.600	0
Granda Guillermo	Ayora Nuevo	H	11	297 m2	\$ 3.267	0

2. Que la Gerencia coordine con la Dirección de Industrias del Ejército y con la Corporación, las gestiones que correspondan para la entrega del terreno al Municipio de Cayambe destinado a la instalación de la Planta de Tratamiento de Agua.
3. Que la Gerencia coordine con DINE y con el HOLDINGDINE S.A. las pertinentes gestiones para la cesión de los derechos de agua al Municipio de Cayambe, para la provisión de agua potable a las urbanizaciones que desarrolla la Compañía en Cayambe.

El trámite de comodato por 50 años para la planta de tratamiento de agua potable, en el sector del Quingo, no ha sido realizado hasta la presente fecha; de igual manera, el traspaso de la concesión de agua en el río Blanco tampoco ha sido tramitado. Los dos aspectos son importantes para que el proyecto de agua potable de las urbanizaciones pueda materializarse adecuadamente. El proceso se encuentra en manos de la Corporación.

#### **Del Auditor Externo:**

1. Análisis de probabilidad de mantener un sistema integrado de las principales áreas de negocio con el sistema contable.

Con oficios: DINMOB-ADM-161 del 29-SEP-2007; DINMOB-ADM-2008-063 de 13-MAY-2008, y con oficio DINMOB-ADM-2008-109 de 09-SEP-2008, se insiste a la matriz, se disponga al Departamento de Tecnología de Información, en coordinación de la Gerencia de Finanzas, realice el proceso para la adquisición de un sistema administrativo/contable. El Departamento de Tecnología de Información ha indicado que está en proceso de adquisición.

2. Incorporar controles recurrentes de manejo y control de sus propiedades hasta implementar un nuevo sistema.

No se ha incorporado nuevos controles. Tampoco se ha trabajado desde la Corporación en un nuevo sistema.

#### **Del Comisario:**

Se ha dado cumplimiento a las recomendaciones realizadas por el Comisario de la Empresa.

#### **b.- Planificación y fiscalización:**

Con fecha 2 de enero del 2008 se suscribe un nuevo contrato entre el Municipio de Cayambe y la empresa Dinmob, con el objeto de terminar la construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado de las urbanizaciones Barrio Nuevo, 23 de julio, la Remonta y Ayora Nuevo. Las cláusulas contractuales son similares al contrato que rigió las relaciones entre las partes hasta el 31 de diciembre del 2007 y que se encontraba caducado.

El plazo pactado por las partes para la terminación de la obra fue el 2 de agosto del 2008; sin embargo, con fecha 5 de agosto del 2008, mediante oficio 519 A-GMC, el Gobierno Municipal de Cayambe solicita una ampliación de plazo hasta el 31 de diciembre del 2008,

para lo cual realiza una exposición de motivos, los mismos que son aceptados por Dinmob y se procede a la firma del Adendum correspondiente.

Al cierre del año, el avance de obra del Municipio es del 100% en el sistema de alcantarillado y de 0% en el sistema de agua potable; en tal virtud, nuevamente el contrato se encuentra incumplido, razón por la cual se genera el oficio DINMOB-PLA-2009-001 de fecha 12 de enero del 2009, pidiendo justificaciones y recordando las multas que trae consigo el retraso de las obras.

El Alcalde del Cantón, mediante oficio 048-GMC de 4 de febrero del 2008, solicita una nueva ampliación de plazo hasta el 30 de agosto del presente año; la Gerencia de la empresa deberá analizar los justificativos expuestos por la Alcaldía y proceder a su aprobación o negar la misma; sin embargo es necesario hacer notar que el rubro agua potable tiene 0% de avance de obra y que la incorporación de la urbanización Portales de San Pedro no tiene relación con el contrato firmado.

La planificación de la nueva urbanización "Portales de San Pedro" aprobada por el Directorio, ha sido realizada en coordinación con el Gobierno Municipal de Cayambe; sin embargo, la aprobación de la misma, por parte del Consejo, a través de una ordenanza municipal aún no ha sido realizada.

En esta planificación, se mantiene el mismo precio por metro lineal de infraestructura constante en el contrato que actualmente rige para las partes; se prevé cancelar por infraestructura, un total de 39.463,39 m<sup>2</sup> de terreno; se contempla además entregar al Municipio un total de 21.477,20 m<sup>2</sup> por concepto de áreas verdes, conforme las ordenanzas municipales. Se reserva la empresa un área de 37.992,60 m<sup>2</sup> en la cual se incluye áreas calificadas como de patrimonio cultural, en la misma que debería generarse un plan masa orientado a servicios comerciales, en coordinación con el Municipio en lo que respecta al Patrimonio Cultural.

El Directorio debería conocer la planificación presentada por la empresa y proceder a su aprobación.

#### **c.- Administración y Logística:**

La nómina de personal de la empresa se ha mantenido durante el año 2008 en las mismas condiciones. No se han registrado cambios en el orgánico estructural.

El proceso de trámite para adquisiciones de la empresa cumple con los requerimientos legales correspondientes.

#### **d.- Comercialización:**

Las actividades realizadas en el año 2008, en el campo de la comercialización, tiene relación con la continuación del proceso de venta de los terrenos de la Hacienda Santo Domingo.

D

**DETALLE DE VENTAS POR URBANIZACION  
AÑO 2008**

Lotización	23 de julio	Barrionuevo	La Remonta	Ayora nuevo	Total	%
Vendidos/2007	121	5	14	18	158	14,85
Vendidos 2008	87	16	226	93	422	39,66
Disponibles	155	13	357	117	484	45,49
Total	242	29	583	210	1064	100,00

Las recaudaciones realizadas en la empresa durante el año 2008 por concepto de ventas alcanzan a la suma de US\$ 1.575.846,67 para un cumplimiento del presupuesto de ventas del 103%.

El 45% de los lotes; es decir 484 se encuentran disponibles. Será importante el despliegue de una adecuada campaña de ventas, con el propósito de comercializar este año todos los lotes y dedicar el esfuerzo principal en el Portal de San Pedro.

En el transcurso del año se tramitaron 28 devoluciones de cuotas depositadas por clientes, lo cual constituye un 2,8% del total de los terrenos.

**INDICADORES DE GESTION  
AÑO 2008**

Perspectivas	KPI	Meta 2008	% alcanzado	Indicador
Responsabilidad social	% confiabilidad empresa	90%	93%	Verde
Resultado financiero	% cumplimiento utilidades	90%	120%	Verde
Valor para clientes	% Satisfacción cliente	80%	92%	Verde
Eficiencia Procesos	% Observaciones cumplidas	90%	92%	Verde
Eficiencia Procesos	% Cumplim.plan ventas	90%	88%	Amarillo
Eficiencia Procesos	% Seguimiento avance obras	80%	50%	Rojo
Capital Intangible	% Plan Capacitación	90%	55%	Rojo

En los indicadores de gestión empresarial del año 2008 se observa el incumplimiento del plan de ventas, la falta de avance de obra de agua potable por parte del municipio; y, la suspensión del plan de capacitación, por considerar que no era necesario.

**III.- PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO:**

En los diferentes centros de gestión de la Empresa se han observado las normas de Contabilidad y Procedimientos que rigen su actividad.

Funciona el Comité Interno de Adquisiciones para valores mayores a los US\$ 100,00. Se llevan las respectivas actas de adjudicación.

Los descuentos realizados por concepto de multas, de acuerdo al reglamento vigente, deben adjuntarse al comprobante de egreso, con la firma de aceptación de los funcionarios que han sido motivo de esta sanción.

Los montos entregados como caja chica se encuentran liquidados al 31 de diciembre del 2008.

A fin de que se controle de mejor manera el gasto presupuestario y se asignen adecuadamente sus partidas, sería conveniente que los funcionarios conozcan y manejen sus presupuestos.

#### **IV.- ASPECTOS LEGALES:**

La Empresa cuenta con la documentación pertinente que le permite operar en su ámbito de negocios. Las escrituras firmadas por la venta de terrenos han sido debidamente tramitadas en las instancias legales pertinentes.

Los contratos importantes firmados este año corresponden al estudio del sistema de agua potable, amojonamiento de las lotizaciones, auditoria de estados financieros y transporte de mobiliario a las nuevas instalaciones de la empresa. El monto alcanza a US\$ 9.917. Los documentos contractuales se encuentran sumillados por el Asesor Jurídico Corporativo.

#### **V.- ASPECTOS FISCALES Y SOCIETARIOS:**

No han existido reformas al Estatuto de la Empresa, tampoco ha variado su Capital. Impuestos y Tributos han sido cancelados de acuerdo a la Ley.

#### **VI.- ASPECTOS FINANCIEROS:**

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 2008 la empresa administró un capital de trabajo de US\$ 1.034.301 que le permite atender los egresos corrientes de la actividad propia de la empresa. El capital de trabajo del 2007 fue de US\$ 2.467.567

El activo corriente es el 99% del activo total. El disponible está compuesto por un 4% del activo corriente en efectivo (US\$ 85.296) y la diferencia en inversiones bancarias. Las inversiones se han efectuado en tres bancos de la localidad y alcanza a un total de US\$ 677.214 es decir, US\$ 770.333 menos que el consignado el año 2007.

Las cuentas por cobrar alcanzan a US\$ 55.796 que representa un 3% del activo corriente, y corresponden a anticipos a empleados (23%), fiscales (46%) que corresponden a crédito tributario, el mismo que, por la actividad de la empresa tendrá dificultades en compensarlos; y, el 31% en intereses por inversiones.

El valor en inventarios se ha reducido de US\$ 1.921.998 del año 2007 a un total de US\$ 1.366.815 que representa el 62% del activo corriente. Este inventario corresponde a los lotes de terreno de las urbanizaciones, los cuales aún no han sido escriturados.

Los activos no corrientes están compuestos por las inversiones en compañías relacionadas, las mismas que alcanzan la suma de US\$ 1.872.

Los activos fijos alcanzan a US\$ 36.868 y la depreciación acumulada de US\$ 13.901.

El pasivo corriente alcanza a US\$ 1.154.327 que constituye el 52% del total del pasivo y patrimonio. No hay pasivos a largo plazo.

Las cuentas por pagar se conforman por pago a proveedores, anticipos por lotes de las diferentes urbanizaciones (98%); dentro de estos se encuentran valores no identificados por depósitos realizados (US\$74.266) que a pesar de las recomendaciones del auditor externo y los esfuerzos de la empresa no han sido posible eliminarlos y que periódicamente son liquidados; por servicios recibidos de empresas relacionadas, impuestos por pagar; y, pasivos acumulados (2,2%) correspondientes a salarios, fondos de reserva y otros.

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\$ 2.499.111 en el 2007 a US\$ 1.059.139 en el presente año.

El índice de liquidez pasó de 3,43 en el 2007 a 1,90 veces, lo cual indica que la empresa es solvente para atender sus obligaciones corrientes. El índice de solidez pasó del 29% al 52%, lo que implica que el 48% de los activos están financiados con recursos propios.

Los ingresos operacionales durante el año 2008 alcanzaron a US\$ 1.575.847 es decir, US\$ 1.062.800 más que el año anterior y corresponde a venta de lotes. El 56% corresponde a terrenos de la urbanización La Remonta, el 23% a Ayora nuevo, el 18% a 23 de julio; y, el 3% a Barrio Nuevo.

El costo de ventas alcanzó a US\$ 660.032 que constituye el 42% de las ventas totales; rebajó en dos puntos respecto del año 2007 y está conformado por el valor de los terrenos en un 84%, por plusvalías y alcabalas en el 15%; y, el 1,2% en obras de infraestructura asumidas por la empresa (US\$ 8.190). La utilidad bruta operativa del ejercicio es de US\$ 915.814 y creció en US\$ 623.455 respecto al 2007. El presupuesto se cumplió en un 105%. El Sr. Contador procederá a reclasificar las cuentas de Infraestructura, considerando los gastos de lotización, a fin de evitar confusiones con las obras que realiza la Municipalidad de Cayambe.

Los gastos operativos alcanzaron a US\$ 254.350 de los cuales, el 76% son administrativos, el 3% por depreciación y el 21% restante corresponden a gastos de ventas. Estos gastos respecto al año anterior rebajaron US\$ 17.276

Los gastos administrativos representan el 16% de las ventas y están distribuidos de la siguiente forma: gastos de personal 29%, gastos de servicios el 40%, y, el 31% en varios, entre los cuales existe un valor de IVA mandado al gasto por no poder compensarse (US\$ 2.994).

Otros ingresos de la empresa están representados por intereses en inversiones (US\$77.667) y otros intereses (US\$ 1.009) que corresponden a préstamos a empleados; además, dividendos en empresas relacionadas por US\$ 62,71

En los egresos se destaca como valor importante el pago por Asistencia Técnica del Holdingdine (US\$604.800) que corresponde al 38% de las ventas; y, gastos no deducibles por US\$ 1.183

Con los valores antes anotados la empresa arroja una utilidad antes de impuestos y participación que alcanza a la suma de US\$ 134.220,35 lo cual significa una importante gestión respecto del año 2007 en el cual se registró una utilidad de US\$ 12.465

La utilidad neta del ejercicio alcanzó a la suma de US\$ 87.709 que comparada con el año 2007 es mayor en US\$ 79.897,00

Con estos resultados la empresa arroja un rendimiento sobre el patrimonio (ROE) del 8,7% y un rendimiento sobre los activos (ROA) del 4,15%. Ambos indicadores son mejores que los del año 2007 y superan lo planificado para el presente año.

Si los indicadores importantes de la empresa como el ROA, ROE y flujo de caja son positivos y han cumplido con la planificación anual presentada, significa que su gestión ha sido llevada adecuadamente.

Otros indicadores importantes de la empresa se reflejan en el siguiente cuadro:

#### INDICADORES FINANCIEROS

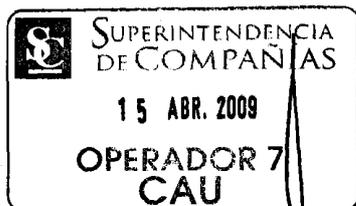
Indicador	Valor
Solvencia	1,9
Nivel de endeudamiento	1,09
Rentabilidad del Capital	13,42
Efecto financiero	10,29
Efecto fiscal	0,68
Margen	0,41
Rotación	0,71
Apalancamiento	2,09

#### VII.- OPINION:

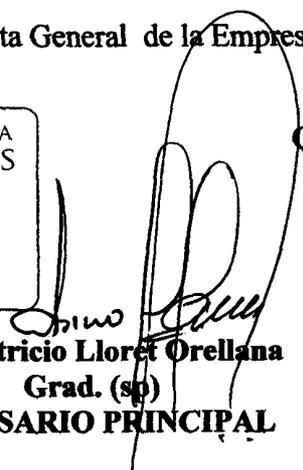
Se ha procedido a realizar el análisis de los procesos administrativo, financiero y comercial de la empresa DINMOB C.A., en sujeción a la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones del Directorio; así como a las normas ecuatorianas de contabilidad y principios de contabilidad 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 2008, son de responsabilidad de los administradores de DINMOB C.A.; mientras que, como Comisario se expresa una opinión sobre la razonabilidad 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.

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



Quito, 8 de Febrero del 2009.

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