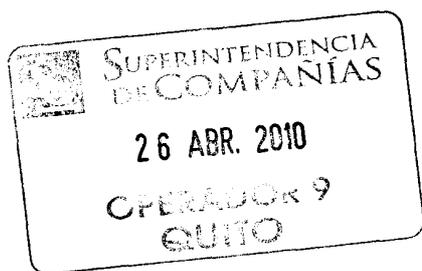




INFORME ANUAL DE LA GESTIÓN EMPRESARIAL 2.009



DIVISION: SERVICIOS
EMPRESA: DINMOB C.A.

CONTENIDO

INTRODUCCION.-

- I. DATOS RELEVANTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN OPERATIVO Y PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2009.
- II. CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES RESOLUCIONES ADOPTADAS DURANTE EL AÑO 2.009 POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN (JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO).
- III. REVELACIÓN DE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS QUE HUBIEREN SUCEDIDO EN EL AÑO 2009, EN ESPECIAL, EN LOS ÓRDENES OPERATIVOS, ADMINISTRATIVOS Y LABORALES.
- IV. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES APORTES Y APOYOS EN ASESORÍA, ASISTENCIA TÉCNICA Y SOPORTE ECONÓMICO – FINANCIERO, RECIBIDOS DE LA CORPORACIÓN DURANTE EL AÑO 2.009.
- V. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN MATERIA DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR (LICENCIAS DE SOFTWARE; REGISTROS O LICENCIAS DE MARCAS O NOMBRES COMERCIALES O FRANQUICIAS).
- VI. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009, Y DE SUS RESULTADOS, COMPARADOS CON LOS DEL AÑO 2008.
- VII. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2.009 (PLAN DE PAGOS).
- VIII. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL SOBRE AQUELLAS POLÍTICAS Y DECISIONES NECESARIAS PARA EL MEJOR DESARROLLO DE LA GESTIÓN, EN EL AÑO 2.010.



INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DE LA GERENCIA GENERAL
EJERCICIO ECONÓMICO 2.009

INTRODUCCION.-

La Razón Social de la empresa DINMOB C.A. es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y su comercialización, mediante la planificación, diseño, promoción y venta de lotes en las urbanizaciones; este giro de negocio esta orientado especialmente a los bienes inmuebles improductivos de DINE y de la Corporación HOLDINGDINE S.A., y de aquellos que se encuentren en riesgo de invasión. Por este motivo el plazo de duración de la empresa, constante en su escritura de constitución es por diez años, tiempo estimado como un plazo perentorio para el cumplimiento de los fines antes señalados, pudiendo variar si fuera del caso.

I. DATOS RELEVANTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN OPERATIVO Y PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2.009.

1. El valor por ventas al finalizar el ejercicio económico del año 2.009 es de \$ 1.190.772,00 dólares, con un Margen Bruto en Ventas del 61%, con una diferencia en más del 2% con relación a lo Presupuestado, y un 3% del año 2.008.

El Forecast 9 + 3 considero la reducción de los Gastos Operativos y el cumplimiento de metas en el área de Comercialización y Ventas.

2. Las obligaciones con la Corporación Holdingdine S.A. al respecto de la devolución de Anticipos para Futuras Capitalizaciones y pagos por Asistencia Técnica fueron cumplidas según lo presupuestado.
3. Los Gastos Operativos en el ejercicio económico del año 2.009, alcanzan los USD. \$ 258.110,00 dólares que representa el 22% del total de los ingresos del año, con una disminución del 2% con relación al presupuesto, y con un incremento del 1,57 % del Periodo anterior del año 2.008.
4. La rentabilidad de la compañía alcanza los USD. \$ 25.168 dólares que representa el 2% del total de ingresos, inferior al Presupuesto en 1% y al 4% del periodo anterior.

II. CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES RESOLUCIONES ADOPTADAS DURANTE EL AÑO 2.009 POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN (JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO).

1. La Junta General Universal de Accionistas, sobre el informe Gerencial del 2.008 consigna su aprobación con las siguientes disposiciones:

Que sobre las recomendaciones constantes en el Informe:

- i) Se devuelva y reintegre a los accionistas y aportantes, la cantidad de USD \$ 600.000,00 en proporción a su participación, correspondiente a los

D. [Signature]

valores entregados como aumento de capital y aportes para futuras capitalizaciones, de conformidad con lo resuelto en las sesiones del 27 de junio del 2006 y del 6 de agosto 2007, para cuya procedencia se revocan expresamente las respectivas resoluciones; estableciéndose, por tanto, los siguientes valores a reintegrarse:

- A la Dirección de Industrias del Ejercito, la cantidad de \$ 400.000,00 correspondiente al aporte en especie efectuado por resolución de la Junta General del 27 de junio del 2.006;
- A la Dirección de Industrias del Ejercito, la cantidad de \$ 185.997,80, correspondiente al saldo del aporte en especie efectuado por resolución de la Junta General de agosto del 2.007; y
- Al HOLDINGDINE S.A. la cantidad de \$ 14.002,20, correspondiente a una parte adicional del aporte en especie efectuado por resolución de la Junta General de agosto del 2.007.

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

2. **A propuesta del accionista HOLDINGDINE S.A., la Junta General, por unanimidad, resuelve, distribuir el 100% de las Utilidades del ejercicio económico 2008, a los accionistas, en proporción a su capital, pagado, a cancelarse en el próximo mes de abril del año en curso.**

Gestión.- Se dio cumplimiento.

3. **A propuesta del Crnl. Nelson Perugachi, la Junta General dispone que la Gerencia instrumente, en los mejores términos legales, la recepción de los valores que se reciben como anticipos para la compra de lotes de terreno en las Urbanizaciones a cargo de la empresa; debiendo coordinar, para este propósito, la redacción de la respectiva documentación con la Asesoría Jurídica Corporativa.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta propuesta y se mantiene la instrumentación del documento de reservaciones de lotes y asignaciones, debidamente registrado incluso en el nuevo sistema de contabilidad ASINFO.

4. **A propuesta del señor Comisario, 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.**

Gestión.- Esta propuesta esta cumplida ya que en la resolución de la Ordenanza Municipal del mes de septiembre del 2009, en la cual se aprueba la creación de la Urbanización "Portales de San Pedro" se encuentra incluida la resolución del

comodato por cincuenta años, así como su construcción, la misma que esta próxima a inaugurarse.

5. **Que la Gerencia de DINMOB CA, tramite en la DINAC o en la Institución subrogante que corresponda el avalúo del terreno de propiedad de DINE, en Puerto Bolívar, Machala, cuya gestión de negociación ha sido encargada a la compañía, para el análisis de la propuesta presentada por el ISSFA; por efecto de lo cual se suspende la contratación del levantamiento topográfico.**

Gestión de la empresa: Con oficio No DINMOB-ADM-2009-176, de fecha 15 de septiembre de 2009, se dio cumplimiento remitiendo la copia del código catastral No 20102001002 cuyo avalúo del predio es de \$ USD. 1.793.938,00 dólares.

6. **Del respectivo análisis, el Directorio resuelve:**

Aprobar la propuesta del Plan Operativo y Presupuesto 2.010 presentado por la Gerencia, en los términos del respectivo documento que se agrega al Expediente, con las siguientes disposiciones:

- Que se elimine la asignación presupuestaria para la valla presupuestaria;
- Que se reajuste el valor asignado para la Asistencia Técnica del 2.010, en la suma de USD. \$ 170.000,00.

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución, remitiendo con oficio una copia del POA-2010 definitivo a cada uno de los miembros del Directorio.

7. **El señor Gerente informa sobre el contrato suscrito por la anterior administración para el corretaje en la promoción y venta de las Oficinas del HOLDINGDINE S.A., ubicadas en las Avenidas Colón y 6 de diciembre de esta ciudad y sobre los respectivos pagos que esta requiriendo la corredora, del 1,5 % del precio de la respectiva venta.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta disposición pagándole el 1.5 % del corretaje a la señora Verónica Moscoso del piso comercializado al contado a la CONAJUPARE, de acuerdo al contrato firmado por la anterior administración.

III. REVELACIÓN DE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS QUE HUBIEREN SUCEDIDO EN EL AÑO 2009, EN ESPECIAL, EN LOS ÓRDENES OPERATIVOS, ADMINISTRATIVOS Y LABORALES.

1. Con oficio No HDINE-AJS-89 de 04 de febrero de 2.009 se dispone aplicar medidas de restricción de gastos y austeridad y que en los informes trimestrales que se presentan al Directorio deberán señalarse las acciones adoptadas y los resultados obtenidos, situación que se ha venido cumpliendo conforme a la disposición.
2. A partir del mes de junio del 2.009, se incrementa el 2% a los funcionarios y empleados de la empresa, sobre la base de los resultados de las evaluaciones por "Competencias" realizadas por la Gerencia de Talento Humano del HOLDINGDINE.



3. A partir del mes de mayo del 2.009, se fija nueva retribución mensual de la Gerencia General por el monto de \$. 2.300 dólares.
4. En sesión del Consejo Cantonal el mes de septiembre del 2.009, se aprobó la Ordenanza Municipal mediante la cual se crea la Urbanización "Portales de San Pedro"
5. En el mes de septiembre del 2.009, se procedió a la aprobación de la Ordenanza Municipal mediante la cual acepta el Gobierno Municipal de Cayambe el comodato por 50 años de un área de 1.100 mts² en el sector de EL QUINGO para la construcción de la planta de tratamiento de agua para las lotizaciones comercializadas por la empresa que son: La Remonta, Barrio Nuevo, 23 de Julio y Portales de San Pedro.
6. En el mes de septiembre del 2.009, El Consejo Municipal aprobó la adjudicación del contrato de agua potable a la Constructora RODAS & ASOCIADOS, la misma que tiene previsto entregar el 15 de marzo del 2.010; al finalizar el año el avance de obras es del 75% de su construcción.
7. El mes de octubre del 2.009, en el Auditorium de la Presidencia Ejecutiva del HOLDINGDINE con la presencia del Sr. Presidente Ejecutivo, Presidente de la CONJURE, Asesores Jurídicos y Gerente DINMOB CA, se procedió a firmar las minutas de la compra – venta de los pisos 4to y 5to del Edificio "Cristóbal Colon", y queda pendiente la venta del 3er. Piso.
8. Al finalizar el año 2.009 quedan concluidas las obras de alcantarillado, relleno de zanjas, colocación de las tapas en los pozos, cajas de recolección, tanto de las Urbanizaciones La Remonta y Ayora Nuevo, y como pendiente queda el recorrido de las obras y la entrega provisional y definitiva entre Municipio de Cayambe y la empresa DINMOB CA, el mismo que se realizara en el 2.010.
9. De la misma manera queda concluida la construcción de las acometidas de agua potable individuales a cada uno de los lotes de terreno en las Urbanizaciones mencionadas.
10. Con todos los documentos en regla como son la Escritura Publica y el respectivo Registro de la Propiedad en el Cantón Cayambe de la Urbanización "PORTALES DE SAN PEDRO", con fecha 01 de enero del 2010 se procede a la venta de los lotes de terreno como estaba previsto en el Plan de Ventas y Plan de Negocios.
11. Esta pendiente por parte del HOLDINGDINE SA, la permuta del terreno denominado ECUASIDER ubicado en el cantón Machala, parroquia Puerto Bolívar de la provincia de El Oro, con terrenos que ha puesto a disposición el ISSFA en la ciudad de Quito.



IV. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES APORTES Y APOYOS EN ASESORÍA, ASISTENCIA TÉCNICA Y SOPORTE ECONÓMICO – FINANCIERO, RECIBIDOS DE LA CORPORACIÓN DURANTE EL AÑO 2.009.

La empresa DINMOB CA, durante el año 2009 recibió un importante apoyo en asesoría y asistencia técnica de parte de la Corporación Holdingdine S.A. y la misma esta reflejada en los siguientes aspectos:

1. En Asistencia Financiera:

- a) En la elaboración y control del flujo de efectivo proyectado.
- b) Apoyo en la colocación de excedentes de efectivo.
- c) Asistencia en la elaboración del presupuesto del año 2.010.
- d) Asistencia en la elaboración del Forecast 2.009.
- e) Revisiones mensuales Asesoría legal en el ámbito tributario, estatutario y de contratos.
- f) Revisión e informe de cumplimiento tributario mensual, de enero a diciembre del 2.009
- g) Revisiones e informe de declaraciones mensuales de; I.V.A., Retenciones a la Fuente, Impuesto a la Renta y Anexo Transaccional, de enero a diciembre del 2.009.
- h) Apoyo en la capacitación de las NIIF`S con la participación de Deloitte de septiembre a Diciembre del 2.009.
- i) Actualización Tributaria.

2. En Asistencia Operativa:

- a) Apoyo en la Gestión ante el Municipio de Cayambe para la implementación del Proyecto Portales de San Pedro.
- b) Asesoría en la revisión y mejora de la estructura de costos y gastos con el fin de mejorar la rentabilidad en la actividad inmobiliaria.
- c) Asesoría el reestructurar las cuentas del Balance de Situación para mejorar la estructura financiera específicamente las correspondientes al grupo de patrimonio.
- d) Apoyo en la definición de un proceso oportuno para la recuperación de cartera inmobiliaria y para las firmas de las escrituras de compra – venta de lotes.
- e) Asesoría en la identificación de nuevos y rentables proyectos inmobiliarios que permitan justificar la infraestructura organizacional de la empresa.
- f) Coordinación con el Gerente en la elaboración, propuesta y ajuste a los planes de acción, el POA y presupuesto 2.010.

3. Asistencia en Tecnología de la Información:

- a) Administración técnica del sistema TMAX y Servidor aplicativo.

[Handwritten signature]
RECIBO

- b) Administración técnica del sistema 9000DOC, Base de Datos, Servidor aplicativo.
- c) Implementación del Sistema Administrativo Financiero ASINFO, Base de datos SQL y Servidor aplicativo.
- d) Implementación del Sistema de Evaluación por Competencias.
- e) Análisis y levantamiento de requerimientos para las reglas de negocio.
- f) Pruebas y salida en vivo del sistema.
- g) Asesoría técnica en aplicativos Strategylink, Evaluación de competencias, y evaluación de desempeño.
- h) Configuración Física y Lógica, implementación de seguridades, de red inalámbrica en las oficinas administrativas.
- i) Actualizar y esquematizar, y optimizar el funcionamiento de la red LAN.
- j) Asesoría en Redes, Hardware, servidores a implementar en la empresa.

4.- Asistencia en Talento Humano:

- a) Asesoría permanente en tema de Recursos Humanos en los que se ha brindado soporte operativo – técnico.
- b) Asesoría y seguimiento en el cumplimiento de los planes de acción de Talento Humano respecto al Sistema de Gestión Estratégica de Recursos Humanos, Evaluación por competencias y Evaluación de desempeño.

5.- Asistencia en Marketing:

- a) Desarrollo de campañas de comunicación.
- b) Coordinación, ejecución y asesoría para eventos Corporativos como el Agasajo en Navidad en Cayambe.

6. Asistencia en Gestión de la Estrategia:

- a) Definición, desarrollo, ejecución y evaluación del Proyecto del Premio nacional de Calidad.
- b) Definición de mapa de procesos y estructura organizacional.
- c) Levantamiento de información de procesos de la empresa.
- d) Parametración del software 9000DOC, de acuerdo a los procesos de la empresa, y subida de la información al mismo.
- e) Ajuste a la planificación Estratégica.
- f) Validación de la estrategia, indicadores y metas en función del Plan Operativo aprobado y de su contribución con el mejoramiento continuo.
- g) Apoyo en el ingreso de la información 2.009 capacitando en la herramienta para su gestión.



7. Asistencia Jurídica:

- a) Preparación de documentación, de informes jurídicos y de respuestas a los requerimientos de la Contraloría General del Estado, dentro del examen especial a la rentabilidad de las acciones y su utilización.
- b) Notificación legal a la Superintendencia de Compañías del nombramiento del nuevo Gerente.
- c) Revisión de contratos para la auditoria externa del año 2.009.
- d) Revisión de contratos con el Gobierno Municipal de Cayambe para las obras de infraestructura en el Proyecto de la Urbanización Portales de San Pedro.
- e) Preparación legal de la documentación para la entrega de valores al HOLDINGDINE SA para aumento de capital.
- f) Apoyo legal para las definiciones del contrato de Corretaje celebrado con una tercera persona para la promoción y venta de las oficinas del HOLDINGDINE SA en el edificio Cristóbal Colon.

V. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN MATERIA DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR (uso de licencias de software, de marcas, inventos o nombres comerciales y franquicias, principalmente).

La empresa DINMOB C.A. en el aspecto del cumplimiento de disposiciones vigentes en materia de propiedad intelectual y derechos de autor, ha mantenido un trabajo técnico por parte de sus funcionarios, los mismos que se han apoyado en sus operaciones administrativas, operativas, logísticas y de planificación en las siguientes licencias de Software:

1. Microsoft Office Professional plus Spanish License.
2. Microsoft Office Small Business Spanish License.
3. Microsoft Project Spanish License.
4. McAfee License (corporativo).
5. TMAX License (corporativo).
6. AutoCAD LAND DESKTOP 2008.
7. ASINFO



VI. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009, Y DE SUS RESULTADOS, COMPARADOS CON LOS DEL AÑO 2008.

BALANCE GENERAL

Cuentas	PERIODO ANTERIOR		PRESUPUESTO		PERIODO ACTUAL	
	VALORES	%	VALORES	%	VALORES	%
Activo Corriente	2.188.628	99%	1.044.888	97%	1.036.721	98%
Caja Bancos	85.296	4%	19.129	2%	19.517	2%
Inversiones temporales	677.214	31%	0	0%	0	0%
Cuentas por cobrar	55.796	3%	49.359	5%	41.683	4%
Inventarios	1.366.815	62%	972.365	90%	972.258	92%
Otros activos corrientes	3.507	0%	4.035	0%	3.262	0%
Activo Fijo	22.967	1%	28.997	3%	17.315	2%
Activo Fijo	36.868	2%	52.222		40.222	
Depreciación Acumulada	-13.901		-23.225		-22.907	
Activo No Corriente	1.872	0%	2.121	0%	2.121	0%
Inversiones en Acciones	1.872	0%	2.121	0%	2.121	0%
TOTAL ACTIVOS	2.213.466	100%	1.076.006	100%	1.056.157	100%
Pasivo Corriente	1.154.327	52%	670.151	62%	659.559	62%
Proveedores	405	0%	30	0%	0	0%
Pasivos Cías. Relacionadas CP	850	0%	50.000	5%	40.000	4%
Pasivos Laborales y Fiscales	26.640	1%	24.864	2%	17.441	2%
Otros pasivos corrientes	1.126.432	51%	595.257	55%	602.119	57%
TOTAL PASIVO	1.154.327	52%	670.151	62%	659.559	62%
PATRIMONIO	1.059.139	48%	405.855	38%	396.597	38%
TOTAL PASIVO + PATRIM.	2.213.466	100%	1.076.006	100%	1.056.157	100%

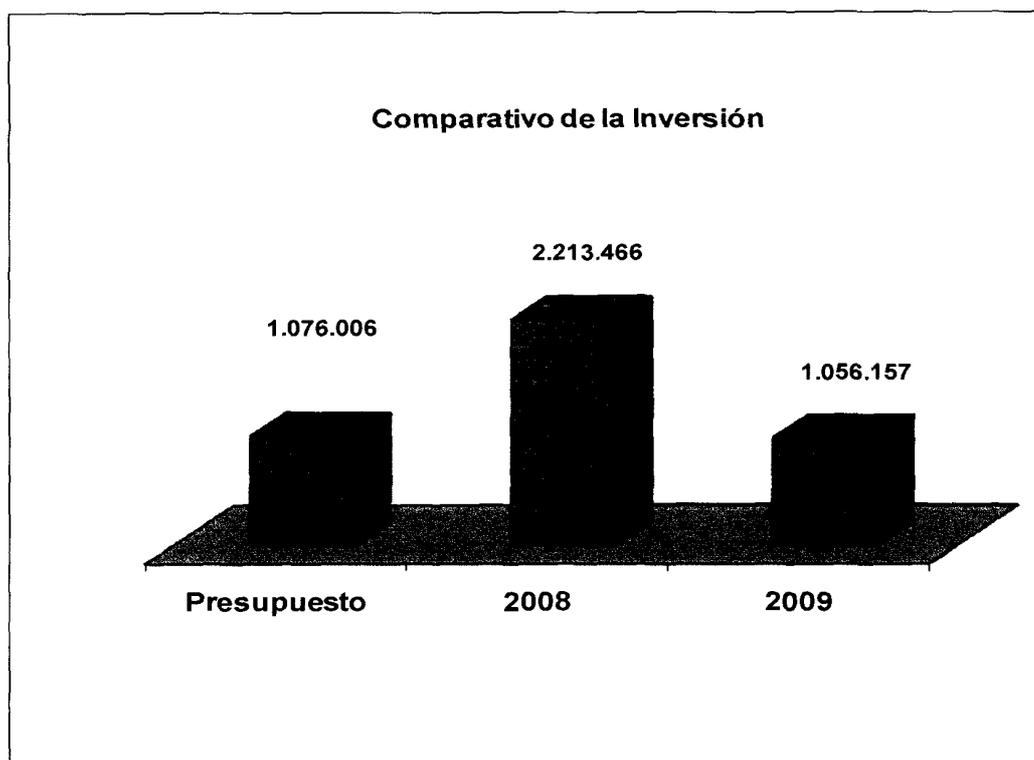
La estructura del Activo de la empresa al finalizar el año 2.009 finaliza con una composición del 98% del Activo corriente y el 2% del Activo Fijo.

En lo que se refiere a los inventarios de la misma manera finalizado el año se cuenta con \$ 972.258 dólares que representa el 92% de los Activos Corrientes que mantiene la empresa, con una diferencia del 71% con relación al periodo anterior debido a que los lotes de terreno de los Proyectos anteriores de La Remonta, Barrio 23 de Julio, Barrio Nuevo y Ayora Nuevo se están entregando a los respectivos clientes por efecto de las ventas, es decir sus escrituras han finalizado y han sido entregadas a sus propietarios.

El Pasivo de la empresa, de la misma manera al finalizar el periodo 2.009 representa el 62% y es de \$ 659.559 dólares, con una diferencia del Presupuesto del 2%; y del 57 % en el periodo anterior, de la misma manera por encontrarse en la etapa final los proyectos anteriormente mencionados.

En lo que se refiere al Patrimonio al 31 de diciembre del 2.009, cancelando todas las obligaciones, Asistencia Técnica y realizando la devolución de las Futuras Capitalizaciones, la empresa mantiene el patrimonio de \$ 396.597 dólares, que representa el 38% del Activo, con una diferencia mínima del 2% en base a lo Presupuestado, y del 48% con relación al Periodo anterior, debido a que se mantenía un valor mayor de Aportes a Futuras Capitalizaciones.

COMPARATIVO DEL ACTIVO TOTAL

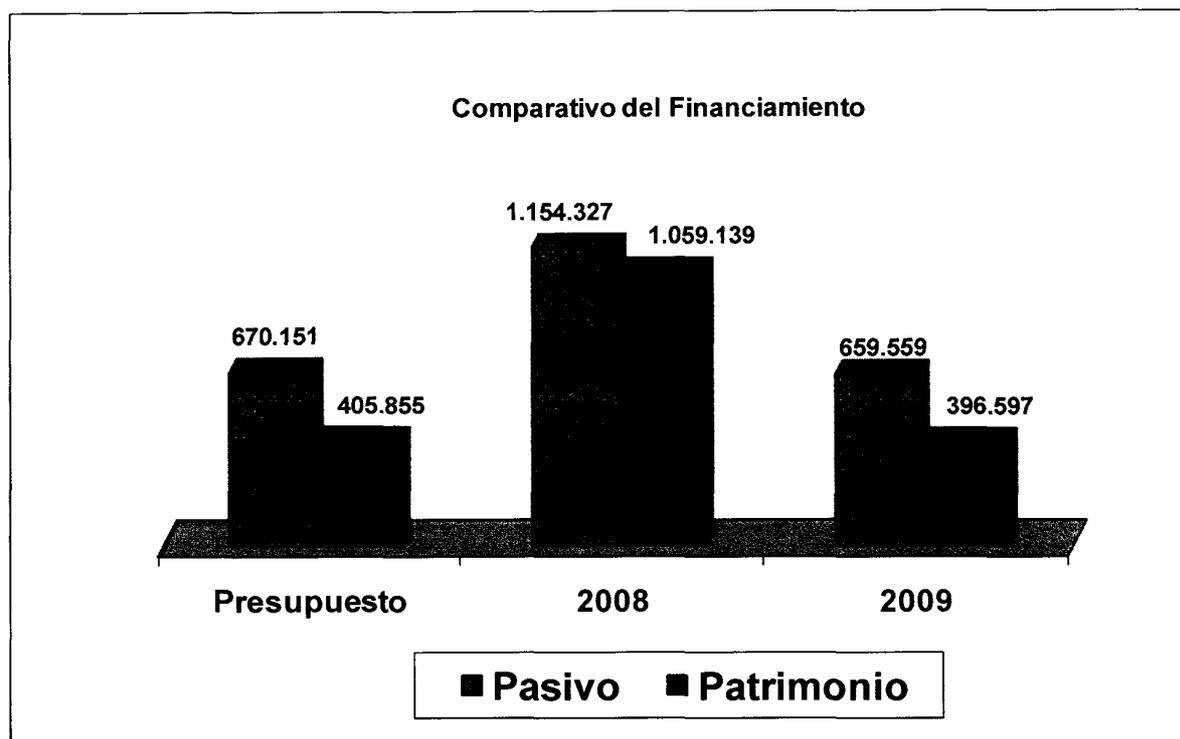


Al finalizar el mes diciembre del 2009, el total de Activos alcanza \$ 1'056.577, y su estructura financiera con relación al año al 2008 se mantiene con el 98% del Activo Corriente y el 2% del Activo Fijo.

El total de los Activos viene disminuyéndose debido a que la empresa va desprendiéndose de INVENTARIOS al entregar los lotes de terreno a sus clientes, así como el efectivo para atender devoluciones planificadas al Holdingdine SA, pero a pesar de ello cuenta con LIQUIDEZ que le permiten atender las obligaciones, fiscales, laborales y operativas.

En cuanto al presupuesto, se cumplieron las metas trazadas y no existen variaciones significativas.

COMPARATIVO DEL PASIVO Y PATRIMONIO



Durante el año 2.009, la empresa disminuyó su Patrimonio en \$ 396.597 dólares producto del pago de obligaciones y devoluciones de Aportaciones a Futuras Capitalizaciones y Asistencia Técnica al Holdingdine S.A. El efecto de esta disminución determino que la relación Pasivo Total frente al Activo Total, pase del 48 % del año 2.008 al 38 % en el año 2.009.

El financiamiento de la empresa se mantiene con los anticipos recibidos por la reserva de lotes de terreno en las urbanizaciones de La Remonta, Barrio 23 de Julio, Barrio Nuevo y Ayora Nuevo del cantón Cayambe que representa el 62 % del Activo Total.

En relación al presupuesto, existe una variación mínima en el Pasivo por disminución en las recaudaciones de los Anticipos recibidos de los clientes.

ESTADO DE RESULTADOS

CUENTAS	PERIODO ANTERIOR		PRESUPUESTO		PERIODO ACTUAL	
	VALORES	%	VALORES	%	VALORES	%
VENTAS NETAS	1.575.847	100%	1.167.184	-100%	1.190.772	100%
(-) COSTO DE VENTAS	-660.032	42%	-472.873	41%	-467.765	39%
MARGEN BRUTO	915.814	58%	694.310	59%	723.007	61%
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	-192.744	12%	-197.094	17%	-193.605	16%
(-) GASTOS DE VENTAS	-53.167	3%	-69.268	6%	-55.500	5%
BAITDA (EBITDA)	669.903	43%	427.948	37%	473.902	40%
(-) DEPRECIACION ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	-8.439	1%	-9.324	1%	-9.005	1%
BAIT (EBIT)	661.464	42%	418.624	36%	464.896	39%
(+/-) FINANCIEROS	78.676	-5%	18.935	-2%	20.137	-2%
(+) OTROS INGRESOS	63	0%	16.442	-1%	484	0%
(-) OTROS EGRESOS	-605.983	38%	-400.000	34%	-448.000	38%
BENEFICIOS (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS (BAT)	134.220	9%	54.000	5%	37.518	3%
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	-20.133	1%	-8.100	1%	-5.628	0%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	114.087	7%	45.900	4%	31.890	3%
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	-22.246	1%	-11.475	1%	-6.722	1%
BENEFICIO NETO (BDT) (BOTTOM LINE)	91.842	6%	34.425	3%	25.168	2%
(-) 10% RESERVA LEGAL	-4.132	0%	0	0%	0	0%
DIVIDENDOS A DISTRIBUIR ACCIONISTAS	87.710	6%	34.425	3%	25.168	2%

VENTAS Y GASTOS OPERATIVOS

El valor por las Ventas Netas al finalizar el ejercicio económico del año 2.009, es de \$USD 1.190.772 dólares, reflejando un Margen Bruto en Ventas del 61 %. Manteniendo una diferencia en mas del 2% con relación al Presupuesto y un 3% del Periodo Anterior.

Es necesario manifestar, que la aplicación oportuna del Forecast 9 + 3 produjo una reducción de los Gastos Operativos y el cumplimiento de metas en el área de Comercialización y Ventas.

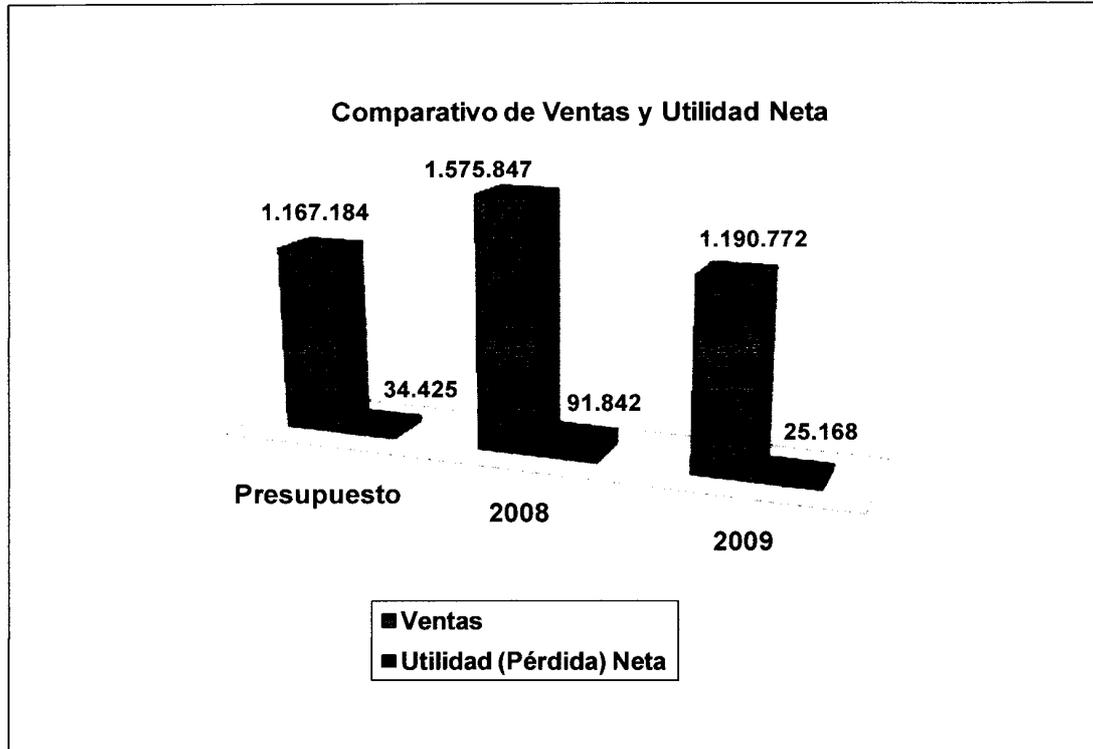
Los Gastos Operativos en el presente ejercicio alcanzan la suma de \$ USD. 258.110 dólares que representan el 22% del total de los ingresos del año, notándose una disminución del 2% con relación al Presupuesto, y con un incremento del 1,57% del Periodo Anterior.

Es necesario manifestar que en otros egresos esta considerado el pago de \$ USD. 448.000 dólares de Asistencia Técnica que representa el 38% del Beneficio Ante de Intereses, Impuestos y Depreciaciones (BAIT).

Finalmente, al 31 de diciembre del año 2.009 y comparando los balances respectivos con la Auditoria Externa de la empresa PRINCEWATERHOUSE

COOPERS el BOTTOM LINE de la empresa alcanza los \$USD. 25.168 dólares que representa el 2% del total de los ingresos, inferior al Presupuesto de un 1% y al 4% del periodo anterior.

COMPARATIVO VENTAS/UTILIDAD

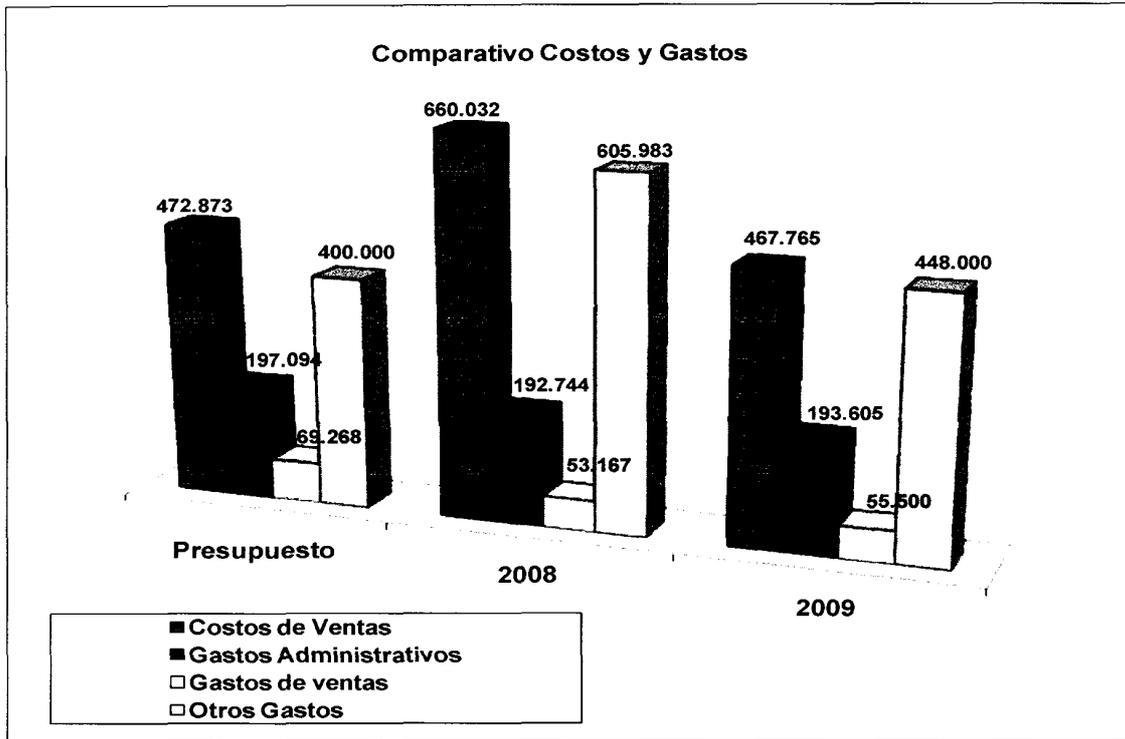


El comportamiento de las Ventas y su relación con la Utilidad Neta al finalizar el ejercicio económico del año, tenemos que presenta una diferencia del 2% con relación al Presupuesto y un 2.9 % con relación al Periodo Anterior del año 2.008.

Los Gastos Operativos en el 2009 representan el 22% del total de Ingresos con una disminución mínima del 2% con relación al Presupuesto, pero con un incremento del 1,57 % del Periodo del año 2.008.

Los Gastos Operativos al finalizar el año 2.009, se puede concluir que fueron presupuestados en forma adecuada y sobre todo, en función de las actividades y obligaciones necesarias de la empresa, y al momento de ejecutarse no se presentaron inconvenientes o desfases en el presupuesto.

COMPARATIVO DE COSTOS Y GASTOS DE VENTAS



FLUJO DE CAJA HISTORICO

Al finalizar el año y sobre todo el IV Trimestre (Octubre – noviembre – Diciembre), el flujo operativo fue de \$USD 271.524 dólares por recaudaciones de anticipos de los clientes, y al final del periodo del 2.009 alcanzó los \$USD. 683.526 dólares. Las devoluciones a los clientes que desistieron la compra de lotes de terreno alcanzó en el año los \$USD 17. 137 dólares, lo que se empleó incluso como una estrategia de ventas para quienes no se igualaron en las cuotas desde el inicio de los proyectos anteriores.

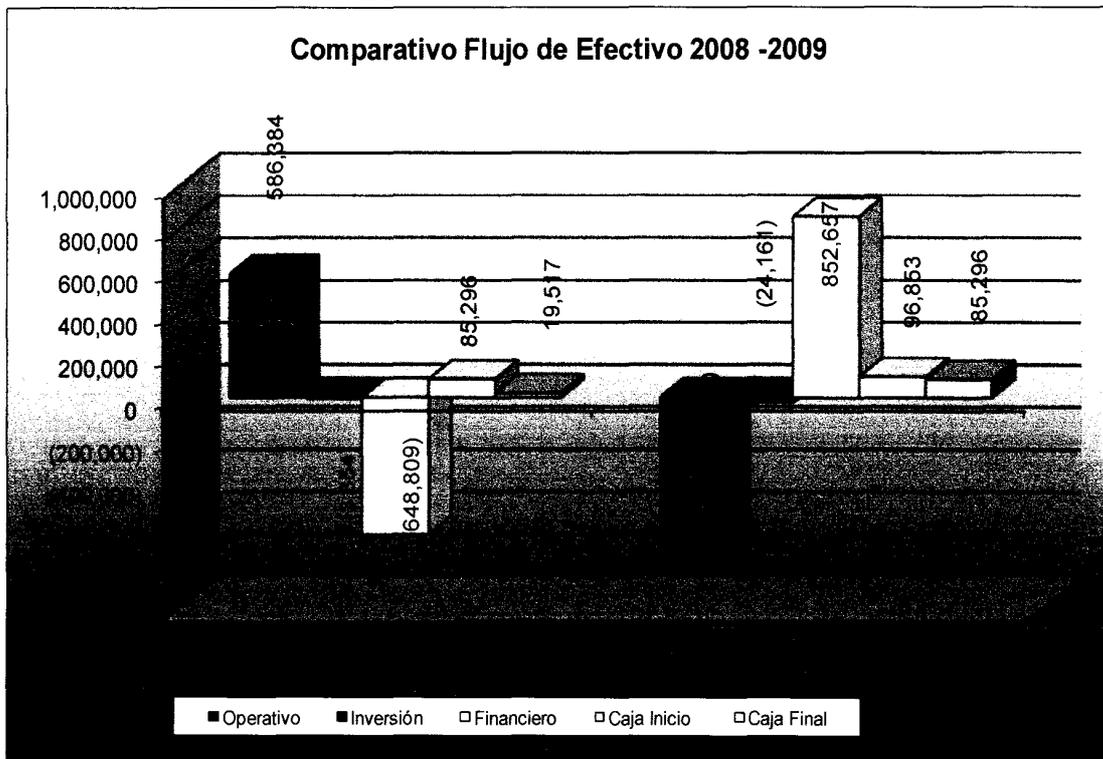
Los egresos más importantes en el año 2.009 son:

- 1) Costos Operativos por pago de Plusvalías al Municipio de Cayambe \$ 66.657 dólares.
- 2) Honorarios Profesionales \$ 53.895 dólares
- 3) Impuestos \$ 69.421 dólares.
- 4) Pago a Holdingdine \$1'001.480 dólares por concepto de Asistencia Técnica y devolución de Aportes Futuras Capitalizaciones.

Felipe

FLUJO OPERATIVO	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	TOTAL ANUAL
INGRESOS					
Anticipos terrenos	126.989	154.427	130.585	271.524	683.526
Devolucion anticipos	-2.289	-7.514	-1.361	-5.973	-17.137
Otros	500	0	4.184	0	4.684
TOTAL INGRESOS	125.201	146.912	133.408	265.551	671.073
EGRESOS					
Activos fijos	4.037	1.674	0	0	5.711
Arriendos	9.360	9.360	9.360	9.360	37.440
Caja chica	291	557	327	453	1.627
Costos operativos	18.652	6.012	26.848	15.144	66.657
Gastos Administr. / Ventas	10.106	9.009	12.811	9.638	41.564
Honorarios	11.951	11.749	13.903	16.292	53.895
Impuestos	13.155	8.544	35.069	12.653	69.421
ND Gastos Bancarios	71	194	96	70	431
Pago Holding Dine	1.000	600.000	0	400.480	1.001.480
Prestamos	0	2.000	2.000	992	4.992
Publicidad	0	327	245	0	572
Seguros	560	446	149	0	1.154
Servicios Basicos	990	432	411	413	2.245
Sueldos	11.873	12.355	14.196	15.537	53.962
Utilidades	20.133	87.710	0	0	107.843
TOTAL EGRESOS	102.180	750.368	115.414	481.032	1.448.994
TOTAL FLUJO OPERATIVO	23.021	-603.456	17.995	-215.481	-777.921
FLUJO FINANCIERO					
RECUPERACION INVERSION	255.145	592.077	332.622	0	1.390.641
INTERESES POR INVERSIONES	8.501	9.922	1.498	1.894	21.816
TOTAL INGRESOS	263.646	601.999	334.120	1.894	1.412.457
EGRESOS					
COLOCACION DE INVERSIONES	310.314	0	360.000	0	700.314
TOTAL EGRESOS	310.314	0	360.000	0	700.314
FLUJO FINANCIERO	-46.668	601.999	-25.881	1.894	712.142
Saldo inicial	85.296	61.649	60.193	52.307	85.296
Flujo Operativo	23.021	-603.456	17.995	-215.481	-777.921
Flujo Financiero	-46.668	601.999	-25.881	182.691	712.142
FLUJO DE NETO DE CAJA	61.649	60.193	52.307	19.517	19.517

COMPARACION DE INGRESOS Y EGRESOS DEL EFECTIVO



[Handwritten signature]

El flujo de ingresos en el año 2.009 fue positivo permitiendo a la compañía cumplir con lo presupuestado, tomando el dinero recaudado más una parte de la inversiones del 2009 para realizar pagos a Holdingdine, terminando con un saldo en caja de \$19.517 dólares.

Un resumen del flujo financiero, se presenta a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Ingresos Operativos	\$ 586.384
Egresos Operativos	\$ 777.921
Ingresos Financieros (Recuperación de Inversiones)	\$ 648.809
Resultado final 2.009	\$ 19.517

INDICES FINANCIEROS

DE LIQUIDEZ

INDICADOR	FORMULA / VARIABLES	INTERPRETACION	PERIODO ANTERIOR	PRESUPUESTO	PERIODO ACTUAL
CAPITAL DE TRABAJO	$AC - PC = KT = US \$$ <i>AC = Activo Corriente</i> <i>PC = Pasivo Corriente</i> <i>KT = Capital de Trabajo</i>	Determina la capacidad líquida para atender con normalidad los compromisos corrientes del negocio.	1.034.301	374.737	377.161
LIQUIDEZ	$\frac{AC}{PC} = IL = veces$ <i>AC = Activo Corriente</i> <i>PC = Pasivo Corriente</i>	Determina las veces que la empresa cuenta para atender sus obligaciones de corto plazo	1,90	1,56	1,57
LIQUIDEZ NETA	$\frac{AC - I}{PC} = LN = veces$ <i>AC = Activo Corriente</i> <i>PC = Pasivo Corriente</i> <i>I = Inventario s.</i> <i>LN = Liquidez Neta</i>	Determina en forma más rígida las veces y la capacidad que tiene la empresa para atender las obligaciones de corto plazo	0,71	0,11	0,10

La liquidez al finalizar el periodo del año 2.009 de la compañía llega al 1,57 en los niveles óptimos necesarios para la operación de los Proyectos y además para cumplir con todas las obligaciones a corto plazo.

SUFICIENCIA PATRIMONIAL

SOLIDEZ FINANCIERA	$\frac{PT}{AT} = S = \%$ <i>PT = Pasivo Total</i> <i>AT = Activo Total</i> <i>S = Solidez</i>	Es el porcentaje de terceros que financian o apalancan el activo total de la empresa	52%	62%	62%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	$\frac{DEUDA}{PN} = \text{Endeudamiento}$ <i>DEUDA</i> <i>PN = Patrimonio neto</i>	Determina el nivel de endeudamiento de la empresa.	1,09	1,65	1,66

La solidez financiera de la empresa, de la misma manera alcanza el 62% debido a que los dineros de terceros, como en el presente caso son los clientes, apalancan y financian el total de los activos de la empresa.

R
2010

El nivel de endeudamiento, refleja de que por cada dólar propio hay 66 centavos adicionales de deuda, considerando que la empresa trabaja con dineros de terceros sin causar costos financieros, su nivel de endeudamiento es considerado como aceptable.

DE RENTABILIDAD

MARGEN SOBRE VENTAS	$\frac{UN}{VT} = MV = \%$ $UN = Utilidad\ Neta$ $VT = Ventas\ del\ periodo$ $MV = Margen\ de\ Utilidad$	Determina el porcentaje de beneficios respecto a las Ventas Totales acumuladas.	5,8%	2,9%	2,1%
ROE	$\frac{UN}{P} = MO = \%$ $UN = Utilidad\ Neta$ $P = Patrimonio$ $MP = Margen\ sobre\ patrimonio$	Determina el porcentaje de beneficio respecto al patrimonio de la empresa.	8,7%	8,5%	6,3%
ROI	$\frac{UN}{A} = MA = \%$ $UN = Utilidad\ Neta$ $A = Activos$ $MP = Margen - activos$	Determina el porcentaje de beneficio respecto al total de activos de la empresa.	4,1%	3,2%	2,4%
EVA	{ BDT-(Costo de recursos propios (ROE)*Patrimonio neto al inicio)}	Determina el desempeño de gestión basado en valor, compara la rentabilidad obtenida con el costo de los recursos gestionados para conseguirlo.	91.427	34.105	24.929

Los indicadores de Rentabilidad considerando el volumen de ventas del presente ejercicio económico, y el pago por Asistencia Técnica se han mantenido en los mismos niveles del año anterior finalizando en:

Respecto del ROE de 6,4

Respecto del ROI (Rentabilidad sobre Activos) terrenos para la venta en los proyectos mencionados con u 2,4

El EVA de la operación es de \$ USD 24.929 dólares.

VII. PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES (cronograma de pago).

De acuerdo a las políticas del Holdingdine, la compañía procederá a entregar las utilidades a los accionistas hasta abril del 2010.

VIII. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL SOBRE AQUELLAS POLITICAS Y ESTRATEGIAS QUE LA GERENCIA ESTIMARE NECESARIAS PARA EL MEJOR DESARROLLO DE SU GESTION, EN EL AÑO 2009.

1. Autorizar la compensación de las Perdidas Acumuladas del año 2006 con las Utilidades obtenidas en el año 2009.
2. Se autorice con el desarrollo del Proyecto de Centro de Comercio y Turismo en los terrenos de uso rural de la Hcda. Santo Domingo de Guzmán para los productores de lácteos.

3. Autorizar el desarrollo del proyecto de la Urbanización en el predio denominado "MONTECRISTI".
4. Autorizar la realización del trámite con el Gobierno Municipal de Cayambe para la entrega en Comodato por 50 años las piscinas de oxidación y de esta manera asegurar el tratamiento y evacuación de las aguas servidas de las lotizaciones comercializadas por la empresa.
5. Autorizar la entrega de un lote de terreno en la Urbanización "Portales de San Pedro" a la persona que apoya en la promoción y ventas de este nuevo proyecto.

