DINMOB c.a.

DINE S.A.

INFORME ANUAL DE LA GESTIÓN EMPRESARIAL

2.010

Enero - 2011

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

DIVISION: SERVICIOS
EMPRESA: DINMOB C.A.

CONTENIDO

INTRODUCCION.-

I. DATOS RELEVANTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN OPERATIVO Y PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2010.

II. CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES RESOLUCIONES ADOPTADAS DURANTE EL AÑO 2.010 POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN (JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO).

III. REVELACIÓN DE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS QUE HUBIEREN SUCEDIDO EN EL AÑO 2.010, 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 2.010.

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 2.010, Y DE SUS RESULTADOS, COMPARADOS CON LOS DEL AÑO 2009.

VII. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2.010 (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 2.011.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DE LA GERENCIA GENERAL EJERCICIO ECONÓMICO 2.010

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 urbanizaciones; este giro de negocio está 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 2.010.

1. El valor por ventas al finalizar el ejercicio económico del año 2.010 es de USD $ 1.014.306 con un Margen Bruto en Ventas del 67%.

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. En relación al Presupuesto, las metas planificadas se cumplieron en un 97% en Ventas, y la rentabilidad esperada se supero en un 125%.

II. CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES RESOLUCIONES ADOPTADAS DURANTE EL AÑO 2.010 POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN (JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO).

1) Que se adopten nuevas estrategias de promoción a nivel nacional para el personal militar.

Se realizaron las coordinaciones necesarias con la J.E.M. de la Fuerza Terrestre para la exposición en el Estado Mayor Directorial y se alcanzó la autorización respectiva para promocionar los Proyectos en las Unidades de la Plaza de Quito.

Además, se promocionaron los proyectos en todos los medios de comunicación de la Fuerza Terrestre (Revistas, Orden General, Radio AM y FM y CD promocional).

2) Recomendaciones de la Contraloría General del Estado.

Se observó las disposiciones de la Corporación con la finalidad de que todas las recomendaciones, peticiones y requerimientos realizados a la empresa por la Contraloría General del Estado sean atendidos y canalizados corporativamente.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

3) **Que las proyecciones de los resultados del ejercicio económico 2010 se sometan en su momento al nuevo marco legal de la Corporación ante la aplicación de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.**

A partir del 29 de Octubre del año 2010, cambia el marco legal de la empresa y los resultados del ejercicio económico serán atendidos en base a lo dispuesto por la Corporación.

4) **Disponer la aplicación del sistema de equidad remunerativa y de la nueva escala salarial.**

Se aplicó el sistema de equidad remunerativa y la nueva escala salarial con los funcionarios, empleados e Inspector Empresarial a partir del mes de Julio y con efecto retroactivo.

5) **Que se continúe con el análisis del Proyecto "Montecristi", considerando el futuro de la empresa ante la Ley Orgánica de Empresas Públicas.**

En espera de su aprobación.

6) **Se ratifica la estructura orgánica de la compañía.**

En conocimiento de la empresa y no existen cambios a su estructura orgánica.

7) **En relación a la venta del 3er piso del edificio "Torres Cristóbal Colon" que se contrate un corredor inmobiliario.**

No es prudente por la razón y objeto social de la empresa y más bien persiste la posibilidad de compra a través de la CONAJUPARE.

8) **Se continúe con las negociaciones con el Municipio de Machala al respecto del solar No 2 de la manzana D-262 de Puerto Bolívar y de propiedad de DINE.**

Se han realizado todos los acercamientos necesarios con la Alcaldía y Vice alcaldía de Machala, Consejo Provincial de El Oro y con Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, y al momento dicha negociación está a cargo del ISSFA.

9) **Que se realice el seguimiento necesario al respecto de la sentencia de la SENAGUAS y la concesión del agua para las lotizaciones comercializadas por la empresa y su aseguramiento del líquido vital.**

Se encuentra a cargo del Gobierno Municipal de Cayambe y al momento el trámite legal esta con la calificación en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en los próximos días el Cabildo publicará en los medios de comunicación la citación a la Sindicatura de los denunciantes.

10) **Que se considere la implementación y uso adecuado al sistema contable de ASINFO.**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

Se encuentra ingresado todos los datos al 31 de diciembre del 2.010 y en funcionamiento total.

III. REVELACIÓN DE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS QUE HUBIEREN SUCEDIDO EN EL AÑO 2010, EN ESPECIAL, EN LOS ÓRDENES OPERATIVOS, ADMINISTRATIVOS Y LABORALES.

Con todos los documentos de sustento como son: Escritura Pública, Registro de la Propiedad y pago de Impuestos de Plusvalías y Prediales de la Urbanización "PORTALES DE SAN PEDRO", con fecha 01 de enero del 2010 se inicia la promoción, comercialización y venta de los lotes de terreno de acuerdo a lo previsto en el Plan de Ventas correspondiente.

El día 11 de enero, se realizan los ajustes a los Balances Financieros del ejercicio económico del año 2.009 por parte de la Auditoría Externa a cargo de la empresa PRICEWATERHOUSE COOPERS.

El día 12 de enero, se inician las obras de limpieza de escombros, tronco de arboles y de maleza en el terreno de la Urbanización "Portales de San Pedro" con la finalidad de mejorar la presentación del producto a ofrecer a los clientes.

El día sábado 16 de enero, se realiza un programa y sesión solemne para la entrega – recepción de las obras de infraestructura básica de alcantarillado por parte del Municipio de Cayambe y de agua potable a cargo de la Junta Parroquial de Aguas de Ayora en la Urbanización "Ayora Nuevo" comercializada por la empresa.

El día 01 de febrero, se continúa con el Curso de Gestión Empresarial y de Negocios para todos los gerentes de las empresas de la Corporación Holdingdine SA., a cargo de la Escuela de Negocios de ADEN en el Hotel J.W. Marriot, y en el que participa el Gerente de la empresa DINMOB CA.

El día 3 de febrero, se realiza la primera sesión de Directorio de la empresa correspondiente al año 2.010, con la finalidad de aprobar el POA 2010 y el Presupuesto 2.010.

El día 18 de febrero, en coordinación con la Jefatura de Estado Mayor de la Fuerza Terrestre, se procede a la exposición en el Estado Mayor Directorial la venta de lotes de terreno en la Hacienda La Remonta de Cayambe, y se consigue la autorización para promocionar todas las unidades militares pertenecientes a la I-DE "Shyris", además se publica en los medios de comunicación de la Fuerza Terrestre.

En el mes marzo, la empresa presenta en forma Corporativa las acciones para la implementación de las NIIF'S, la misma que fue aprobada en la Junta General de Accionistas para su aplicación.

El día 24 de marzo, se realiza la Junta General de Accionistas de la empresa y aprueban entre otras cosas el plan de actividades de implementación de las NIIF`S.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

El día sábado 26 de marzo, con la presencia de la Presidencia Ejecutiva, funcionarios de la Corporación, autoridades del Cantón Cayambe y clientes de las urbanizaciones comercializadas por la empresa, se realiza el programa cívico de la entrega de obras de infraestructura básica de alcantarillado y agua potable por parte del Municipio y en pago de las obras se entrega las escrituras públicas del espacio de terreno donde funcionaran el hipódromo municipal y la pista de carrera de vehículos 4x4 y motocross. En este evento se presentaron la Escuela de Equitación del Ejercito, Canes adiestrados, Banda de Músicos de la I.DE "Shyris" y el Club Deportivo "El Nacional" sub -20.

En el mes de abril se acude a la Contraloría General del Estado a la Dirección de Empresas Públicas y Privadas para participar de la lectura del borrador del examen especial a la Rentabilidad de la empresa, correspondiente al ejercicio económico hasta el año 2.008.

En este mes de Abril, se adquiere la camioneta CHEVROLET DIMAX 4X4 año 2.010 en reemplazo del Jeep CHEVROLET VITARA XL7 del año 2.007, se adquieren además tres computadoras LAPTOP HP y una impresora en reemplazo del material informático anterior, el mismo que fue entregado en calidad donación a la empresa AYCHAPICHO AGROS CA.

En este mes de Abril además se conforma el Comité Pro mejoras de la Urbanización "Portales de San Pedro" en forma provisional, con la finalidad de ingresar todos los documentos y requisitos para que mediante Ordenanza Municipal se apruebe este comité y se inicien la gestión para las obras de alcantarillado y agua potable.

El 03 de mayo la Presidencia Ejecutiva de la Corporación, recibe en sus oficinas a los Productores de Lácteos de Cayambe, los mismos que exponen su necesidad de adquirir un predio de 20 hectáreas en los terrenos de la Hacienda La Remonta. Esta pretensión estaría siendo apoyada por el Gobierno Municipal de Cayambe en razón de la declaratoria del uso del suelo en los terrenos de propiedad de DINE, incluso estaría proyectado una zona de comercio y turismo en el costado izquierdo de la carretera panamericana norte.

El día 25 de mayo, representantes de los migrantes en España piden audiencia en la Gerencia de la empresa, para proponer la compra del macro lote denomina "Montecristi", su oferta está debajo de los intereses de la empresa y de la Corporación Holdingdine. Su representante el señor Dr. Santiago Morales manifiesta que por sus influencias que tiene a nivel de la Presidencia de la República, seguirá su trámite hasta las últimas consecuencias.

En el mes de junio, la Corporación Holdingdine entrega la responsabilidad a la empresa para el arreglo extrajudicial y la posible permuta del solar No 2 de la manzana D-260 ubicado en Puerto Bolívar de la provincia de El Oro con el Municipio y el ISSFA.

El día 17 de junio, se asiste conjuntamente con los gerentes de las empresas subsidiarias a la reunión convocada en la Subsecretaria de Desarrollo del

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

Ministerio de Defensa Nacional para los efectos de la aplicación de la Ley de Empresas Públicas y Privadas.

El 19 de julio, se contrata al Ing. Myriam Méndez para que realice el estudio técnico de la construcción del colector, de las aguas servidas de las urbanizaciones comercializadas por la empresa hacia las lagunas de oxidación. Este estudio deberá ser aprobado por la EMAPAAC e ingresado en el presupuesto anual del 2.011 para la construcción a cargo del Gobierno Municipal de Cayambe.

En el directorio de la empresa de este mes de julio, se expone el Proyecto de lotización "Montecristi" y se aprueba además la "equidad salarial" para todos los empleados y funcionarios de la empresa con efecto retroactivo desde el mes de enero del 2.010.

El día 06 de septiembre, el Municipio de Machala presenta su propuesta con relación a la negociación extrajudicial de la declaratoria de "utilidad pública" que pesa sobre el predio de Puerto Bolívar. En esta intensión se quiere expropiar a DINE el espacio de 2, 67 hectáreas para construir un cementerio, así como la repartición equitativa del terreno útil de este predio. Las negociaciones se han estancado por asuntos de decisión del directorio de DINE.

El día 17 de septiembre, se produce la invasión de las tierras pertenecientes a la Hacienda La Remonta, en el sitio colindante con la carretera panamericana norte y donde se encuentra los sembríos de alcachofas. Los dirigentes de las comunidades que invadieron que son VICTOR HUGO QUINCHE, IVAN GONZALO FARINANGO, EDISON FARINANGO y CARMEN QUIMBIAMBA fueron denunciados ante el Fiscal del Cantón Cayambe.

El día 29 de octubre, se firman el traspaso de las acciones de la Corporación Holdingdine SA al ISSFA, con esta decisión las empresas de la Corporación pasan a constituir el patrimonio del Seguro Social Militar y crecen las expectativas de la fusión de las empresas Inmobiliarias de INMOSOLUCION y DINMOB CA.

El día 04 de noviembre, se inician las actividades preliminares para la auditoría externa por parte de la consultora PRICEWATERHOUSE COOPERS.

El día viernes 12 de noviembre se realiza la sesión del directorio de la empresa, se expone el proyecto "Montecristi" para su aprobación y posterior tramite a la Junta General de Accionistas y Directorio de DINE.

El lunes 13 de diciembre, se inician las obras de alcantarillado en la urbanización "Portales de San Pedro", el Gobierno Municipal de Cayambe con memorándum dispuso a la EMAPAAC para que fiscalice las obras en coordinación con la empresa DINMOB a través de su fiscalizador.

El día viernes 17 de diciembre se organiza el Agasajo Navideño a los niños de las comunidades vecinas de Santo Domingo de Guzmán y a los adultos mayores de la tercera edad del mismo sector.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

IV. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES APORTES Y APOYOS EN ASESORÍA, ASISTENCIA TÉCNICA Y SOPORTE ECONÓMICO – FINANCIERO, RECIBIDOS DE LA CORPORACIÓN DURANTE EL AÑO 2.010.

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 2.010.
   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 2.010
   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 2.010.
   h) Apoyo en la capacitación de las NIIF`S con la participación de Deloitte de septiembre a Diciembre del 2.010.
   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 2.011.
   g) Apoyo en las negociaciones extrajudiciales al respecto del predio No 2 de la manzana D-262 en la alcaldía de Machala, provincia de El Oro.

3. **Asistencia en Tecnología de la Información:**

   a) Administración técnica del sistema financiero y Servidor aplicativo.
   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) Seguimiento y aplicativos 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

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 la oficina de la empresa.
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, 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.
c) Asesoría y soporte en las Evaluaciones por Competencias, de Desempeño y Planes de Acción.

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 y el programa cívico de entrega – recepción de obras de alcantarillado, redes de agua potable y planta de tratamiento de agua.

6. Asistencia en Gestión de la Estrategia:

a) Definición de mapa de procesos.
b) Levantamiento de información de procesos de la empresa.
c) Parametrización del software 9000DOC, de acuerdo a los procesos de la empresa, y subida de la información al mismo.
d) Ajuste a la planificación Estratégica.
e) Validación de la estrategia, indicadores y metas en función del Plan Operativo aprobado y de su contribución con el mejoramiento continúo.
f) Apoyo en el ingreso de la información 2.010 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) Notificaciones legales a los organismos de control.
c) Revisión de contratos.
d) Revisión de contratos y convenios 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

f) Apoyo legal para la 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. cumple las disposiciones vigentes en materia de propiedad intelectual y derechos de autor, y para su operación cuenta con 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 2010.
7. ASINFO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011

VI. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010, Y DE SUS RESULTADOS, COMPARADOS CON LOS DEL AÑO 2009.

BALANCE GENERAL

BALANCE GENERAL COMPARATIVO
DICIEMBRE DE 2010

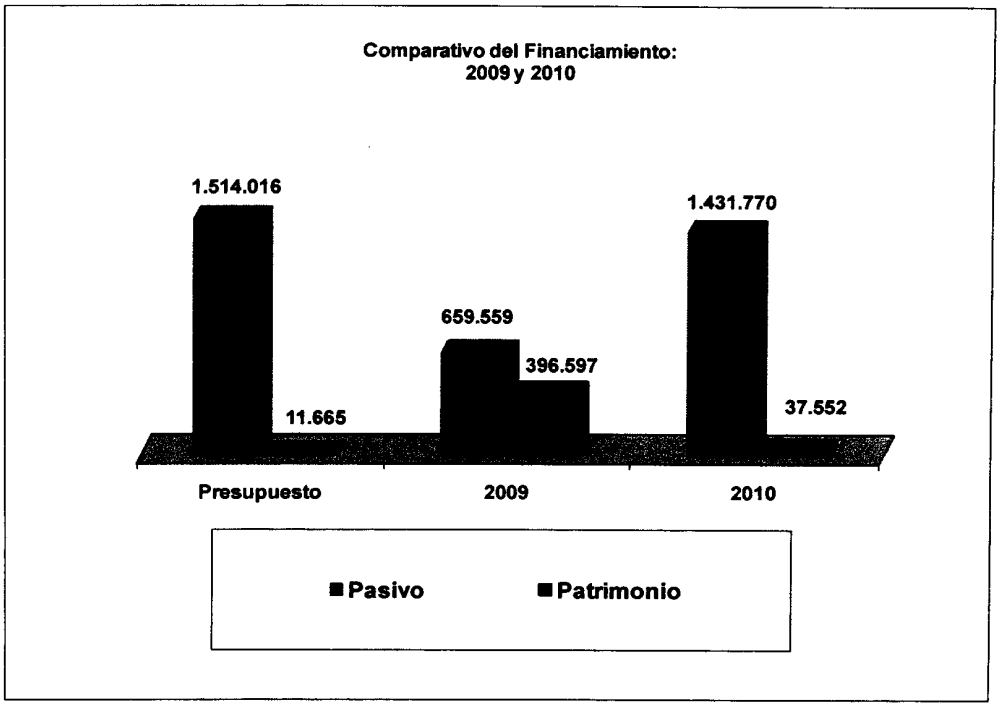
	1.036.721	**98%**	**1.487.383**	**97%**	**1.432.263**	**97%**	**395.542**	**38%**	**-55.120**	**-4%**
	19.517	2%	277.158	18%	226.186	15%	206.668	1059%	-50.973	-18%
	0	0%	452.303	30%	455.000	31%	455.000	100%	2.697	1%
	41.683	4%	51.657	3%	31.160	2%	-10.523	-25%	-20.496	-40%
	972.258	92%	706.265	46%	719.917	49%	-252.341	-26%	13.652	2%
	3.262	0%	0	0%	0	0%	-3.262	-100%	0	0%
	17.315	**2%**	**36.178**	**2%**	**34.938**	**2%**	**17.623**	**102%**	**-1.239**	**-3%**
	40.222	4%	54.830		52.830		12.609	31%	-2.000	-4%
	-22.907		-18.653		-17.892		5.014	-22%	761	-4%
	2.121	0%	2.121	0%	2.121	0%	0	0%	0	0%
	2.121	0%	2.121	0%	2.121	0%	0	0%	0	0%
	659.559	**62%**	**1.514.016**	**99%**	**1.431.770**	**97%**	**772.211**	**117%**	**-82.246**	**-5%**
	0	0%	343	0%	138	0%	138	100%	-205	-60%
	40.000	4%	0	0%	0	0%	-40.000	-100%	0	0%
	17.441	2%	26.322	2%	24.986	2%	7.545	43%	-1.336	-5%
	602.119	57%	1.487.351	97%	1.406.646	96%	804.527	134%	-80.705	-5%
	396.597	**38%**	**11.665**	**1%**	**37.552**	**3%**	**-359.046**	**-91%**	**25.886**	**222%**

Al finalizar el mes diciembre del 2010, el total de Activos alcanza $ 1.432.263 y su estructura financiera con relación al año al 2009 se incremento en el 39%, el Activo Corriente corresponde al 97% y el 3% al Activo Fijo.

Los Activos se incrementaron debido a que la empresa realiza Inversiones producto del incremento de recaudaciones de sus clientes,

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

COMPARATIVO DEL PASIVO Y PATRIMONIO



Durante el año 2010, la compañía disminuyó su Patrimonio en $ 37.552 producto del pago de obligaciones a Holdingdine S.A. (Aportes para Futuras Capitalizaciones y Asistencia Técnica). El efecto de esta disminución determino que la relación Pasivo Total frente al Activo Total, pase del 62% del 2009 al 97% en el 2010.

El financiamiento de la empresa se mantiene con los anticipos recibidos por la reserva de lotes de terreno en las urbanizaciones del cantón Cayambe que representa el 96% 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

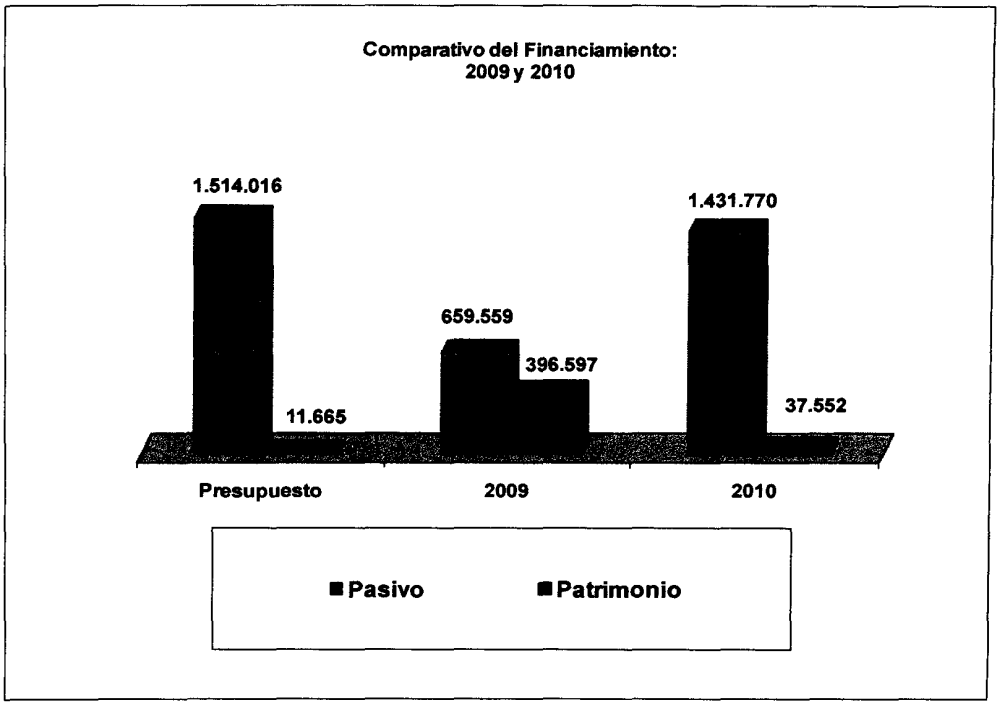
1432.263

Al finalizar el mes diciembre del 2010, el total de Activos alcanza $ 1.469.322 y su estructura financiera con relación al año al 2009 se incremento en el 39%, el Activo Corriente corresponde al 97% y el 3% al Activo Fijo.

Los Activos se incrementaron debido a que la empresa realiza Inversiones producto del incremento de recaudaciones de sus clientes,

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

COMPARATIVO DEL PASIVO Y PATRIMONIO



Durante el año 2010, la compañía disminuyó su Patrimonio en $ 37.552 producto del pago de obligaciones a Holdingdine S.A. (Aportes para Futuras Capitalizaciones y Asistencia Técnica). El efecto de esta disminución determino que la relación Pasivo Total frente al Activo Total, pase del 62% del 2009 al 97% en el 2010.

El financiamiento de la empresa se mantiene con los anticipos recibidos por la reserva de lotes de terreno en las urbanizaciones del cantón Cayambe que representa el 96% 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.

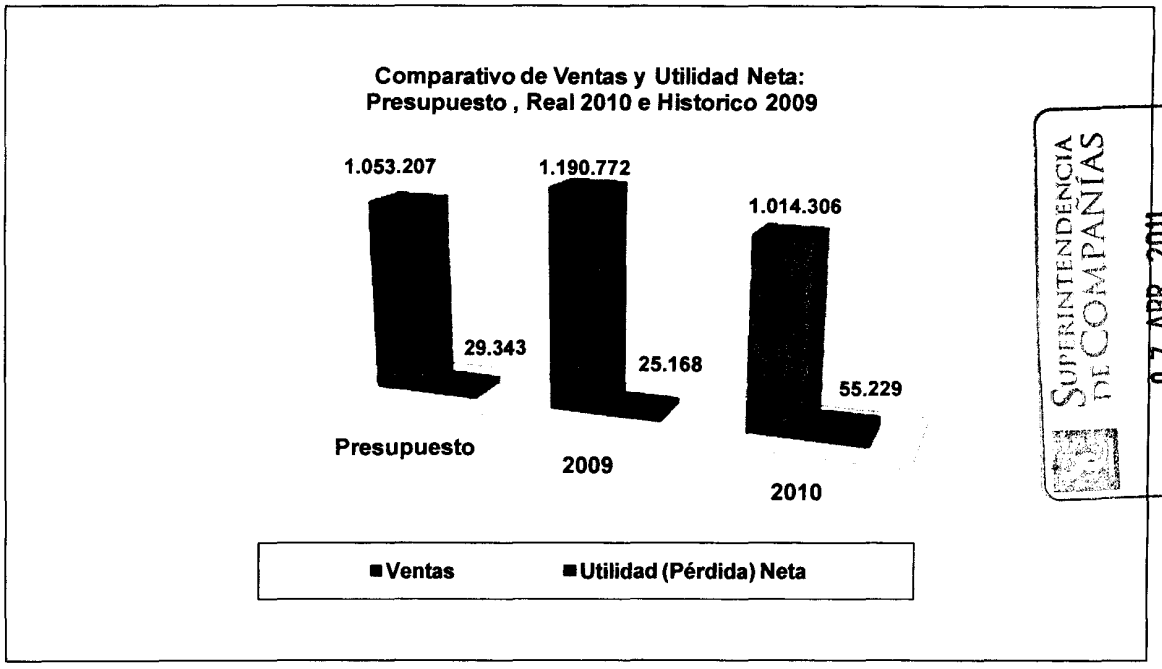
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 23
QUITO

ESTADO DE RESULTADOS COMPARADO CON PERIODO ANTERIOR Y PRESUPUESTO

ESTADO DE RESULTADOS
DICIEMBRE DE 2010

1.190.772	**100%**	**1.053.207**	**-100%**	**1.014.306**	**100%**	**-176.466**	**-15%**	**-38.901**	**-4%**
-467.765	39%	-415.935	39%	-335.646	33%	132.118	-28%	80.289	-19%
-193.605	16%	-209.942	20%	-206.923	20%	-13.317	7%	3.020	-1%
-55.500	5%	-109.977	10%	-103.888	10%	-48.388	87%	6.088	-6%
-9.005	1%	-9.227	1%	-8.466	1%	539	-6%	761	-8%
20.137	-2%	17.160	-2%	16.764	-2%	-3.373	-17%	-395	-2%
484	0%	4.662	0%	4.695	0%	4.210	869%	33	1%
-448.000	38%	-283.920	27%	-288.960	28%	159.040	-36%	-5.040	2%
-5.628	0%	-6.904	1%	-13.782	1%	-8.155	145%	-6.878	100%
-6.722	1%	-9.781	1%	-22.870	2%	-16.148	240%	-13.089	134%
0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

COMPARATIVO VENTAS/UTILIDAD



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

En el 2010 las ventas alcanzan $ 1.014.306 lo que genera un Margen Bruto en Ventas del 67%; margen suficiente para absorber Gastos Operativos necesarios que permiten generar estas ventas.

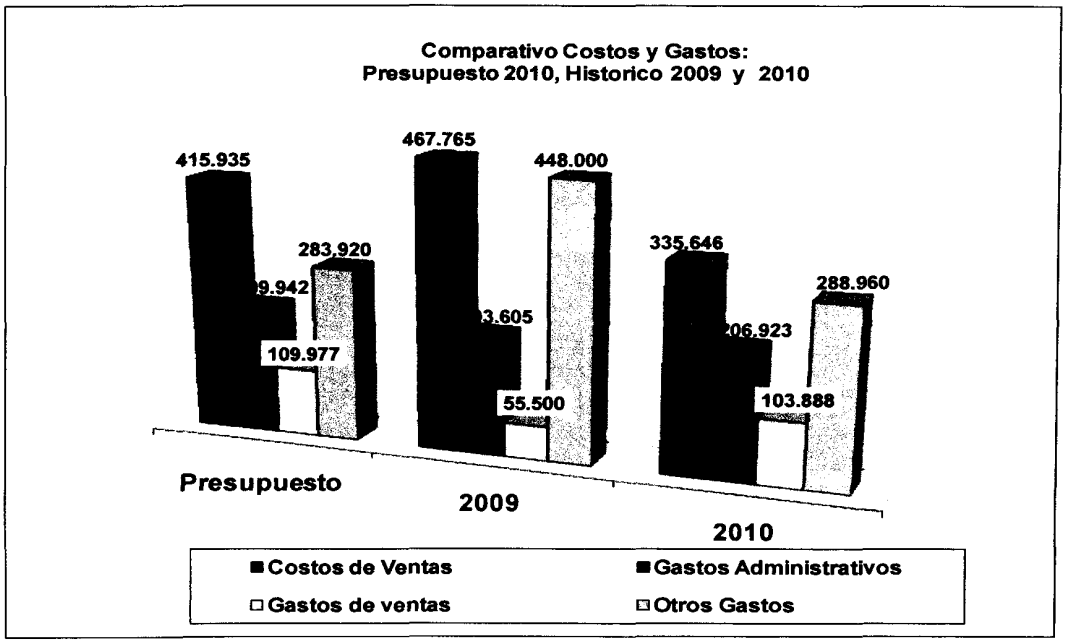
Los Gastos Operativos alcanzan $ 319.277 que representan el 31% del total de ingresos, los Ingresos Financieros representan el 2%, reflejando una disminución neta del 33% al Margen Bruto.

Los Otros Egresos alcanzan los $ 288.960 que representa el 28% de los ingresos totales, egresos que corresponden al pago por Asistencia Técnica 2010 al Holdingdine S.A.

El porcentaje de Beneficio Bruto antes de impuestos (BAT) representa el 9% del total de Ingresos, por disposiciones legales y tributarias en diciembre de cada año se realizan ajustes y provisiones a los resultados, los mismos que representan el 3% del total de Ingresos, resultando un Beneficio Neto (BDT) de $ 55.229, que representa el 6% del total de Ingresos como valor de Dividendos para distribuir a Accionistas

En relación al Presupuesto, las metas planificadas se cumplieron en un 97% en Ventas, y la rentabilidad esperada se supero en un 125%.

COMPARATIVO GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS



Los Gastos Operativos en el 2010 representan el 37% del total de Ingresos frente al 31% del año 2009.

Los Gastos Operativos se presupuestaron en forma mesurada y en función a las actividades necesarias de la compañía, ejecutándose sin producir desfases en el presupuesto, esto genero índices de rentabilidad adecuados de la gestión administrativa.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

FLUJO DE CAJA HISTORICO

FLUJO DE CAJA HISTORICO
DICIEMBRE DE 2010

INGRESOS							
Anticipos terrenos	641.926	492.176	393.136	145.079	81.260	93.298	319.637
Devolucion anticipos	-1.358	-6.974	-12.539	-2.520			-2.520
Otros	0	14.034	867				0
Activos fijos	0	30.707	0				0
Arriendos	9.360	9.360	9.360	3.120	3.120	3.120	9.360
Caja chica	577	77	456	107	157	155	419
Costos operativos	25.026	26.907	7.962	2.417	7.780	9.303	19.500
Gastos Administ. / Ventas	10.207	17.714	18.725	5.869	13.927	10.501	30.297
Honorarios	18.890	16.064	23.681	6.493	6.158	6.258	18.909
Impuestos	23.393	9.188	23.169	6.041	3.525	4.655	14.221
ND Gastos Bancarios	69	245	143	15	10	54	79
Pago Holding Dine	41.250	400.000	138.600		30.800	114.400	145.200
Prestamos	2.100	1.800	0	5.200			5.200
Proveedores	974	0	0				0
Publicidad	422	0	0		96		96
Servicios Basicos	411	419	421	146	169	1.285	1.600
Sueldos	10.013	10.875	17.586	4.634	4.542	9.595	18.772
Utilidades	5.628	14.275	0				0

En el 2010 se recaudo por Anticipos de Terrenos $ 1.846.875 incrementándose este rubro en un 170% en relación al año 2009 que fue $ 683.526. Así mismo se evidencia un desistimiento de compra mínimo por $ 23.391

Los egresos más importantes en el 2010 son:

1) Costos Operativos por pago de Plusvalías al Municipio de Cayambe $ 79.397

2) Honorarios Profesionales $ 77.544

3) Impuestos $ 69.970

4) Pago a Holdingdine $ 725.050 por concepto de Asistencia Técnica y devolución de Aportes Futuras Capitalizaciones.

5) Compra de un vehículo nuevo $ 30.707, valor neto $ 15.807

El flujo de ingresos en el año 2010 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 $ 226.186, similar al saldo de 2009.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
QUITO

Un resumen del flujo financiero, se presenta a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Ingresos Operativos	$ 1.838.384
Egresos Operativos	$ 1.189.709
Egresos Financieros (Colocación de Inversiones)	$ 455.000
Resultado final 2010	$ 226.186

INDICES FINANCIEROS

DE LIQUIDEZ

CAPITAL DE TRABAJO	$AC - PC = KT = US\$$ $AC = Activo\ .Corriente$ $PC = Pasivo\ .Corriente$ $KT = Capital\ .de\ Trabajo$	Determina la capacidad líquida para atender con normalidad los compromisos corrientes del negocio.	**377.161**	**-26.633**	**493**
LIQUIDEZ	$\frac{AC}{PC} = IL = veces$ $AC = Activo\ .Corriente$ $PC = Pasivo\ .Corriente$	Determina las veces que la empresa cuenta para atender sus obligaciones de corto plazo	**1,57**	**0,98**	**1,00**
LIQUIDEZ NETA	$\frac{AC - I}{PC} = LN = veces$ $AC = Activo\ .Corriente$ $PC = Pasivo\ .Corriente$ $I = .Inventario\ s.$ $LN = Liquidez\ .Neta$	Determina en forma más rígida las veces y la capacidad que tiene la empresa para atender las obligaciones de corto plazo	**0,10**	**0,52**	**0,50**

El año 2010 la compañía presenta unos índices favorables debido al incremento de las recaudaciones por reservas de lotes de terreno lo que permitió cumplir con los egresos planificados.

SUFICIENCIA PATRIMONIAL

	$\frac{PT}{AT} = S = \%$ $PT = Pasivo\ .Total$ $AT = Activo\ .Total$ $S = Solidez$	Es el porcentaje de terceros que financian o apalancan el activo total de la empresa	**62%**	**99%**	**97%**
	$\frac{DEUDA}{PN} = Enedeudami\ ento$ $DEUDA$ $PN - Patrimonio\ - neto$	Determina el nivel de endudameinto de la empresa.	**1,66**	**129,79**	**38,13**

Por efecto de la devolución de Aportes para Futuras Capitalizaciones, la estructura Activos/Pasivos, queda en el 97%. Indicadores que resultan adecuados para el manejo financiero ya que la Compañía trabaja con dinero de terceros el cual no genera costos sobre su Pasivo.

DE RENTABILIDAD

ROE	$\frac{UN}{P} = MO = \%$ $UN = Utilidad Neta$ $P = Patrimonio$ $MP = M\ arg en.sobre.patrimonio$	Determina el porcentaje de beneficio respecto al patrimonio de la empresa.	**6,3%**	**251,5%**	**147,1%**
ROI	$\frac{UN}{A} = MA = \%$ $UN = Utilidad\ Neta$ $A = Activos$ $MP = M\ arg\ en - activos$	Determina el porcentaje de beneficio respecto al total de activos de la empresa.	**2,4%**	**1,9%**	**3,8%**
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 conseguirla	**24.929**	**29.150**	**54.853**

Los indicadores de rentabilidad en relación al año 2009 y Presupuesto (Forecast 9+3) reflejan incrementos considerables, resultados que fortalecen el Patrimonio en beneficio de los accionistas y demuestran una gestión administrativa apropiada y la rentabilidad de los proyectos que se ejecutan.

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 2011.

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 2011.

1. Autorizar la compensación de las Pérdidas Acumuladas del año 2006 con las Utilidades obtenidas en el año 2010.

2. Autorizar los proyectos de "Montecristi" y la venta de 06 hectáreas al "ASOPROLAM".

CRNL. (SP) FERNANDO VEGA POZO
GERENTE GENERAL
DINMOB CA

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 ABR. 2011
OPERADOR 28
QUITO