

GESTION EMPRESARIAL

155383

AL 31 DE DICIEMBRE 2006

INDICE

- 1) introducción.
 - 2) Datos relevantes sobre el cumplimiento del Plan Operativo y Presupuesto del año 2006.
 - 3) Descripción de las principales y más importantes resoluciones adoptadas por la Junta General y por el Directorio durante el año 2006 y su cumplimiento.
 - 4) Revelación de los hechos extraordinarios que hubieren sucedido en el año 2006 en especial, en los órdenes operativos, administrativos y laborales.
 - 5) 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).
 - 6) Exposición de la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre del 2006, y de sus resultados, comparados con los del año 2005 y con lo presupuestado.
 - 7) Propuesta del destino de las utilidades.
 - 8) Recomendaciones a la Junta General sobre aquellas políticas y estrategias que la Gerencia estimare necesarias para el mejor desarrollo de la Gestión Gerencial de DINMOB C.A. en el año 2007.
-

1) INTRODUCCION.

- La empresa DINMOB C.A., se crea el 22 de marzo del 2006, como empresa subsidiaria de la Corporación HOLDINGDINE S.A. con el objeto de dedicar su actividad empresarial en el sector inmobiliario.

2) DATOS RELEVANTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN OPERATIVO Y PRESUPUESTO DEL AÑO 2006.

- La empresa da inicio a sus actividades con la enajenación de bienes improductivos y solución a problemas de invasión a los terrenos pertenecientes a la Corporación.

Situación por la que no dispone de Plan Operativo ni Presupuesto del año 2006.

3) DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES Y MÁS IMPORTANTES RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LA JUNTA GENERAL Y POR EL DIRECTORIO DURANTE EL AÑO 2006 Y SU CUMPLIMIENTO.

- **Que la Gerencia concrete con la Corporación la transferencia de dominio de la parte del terreno ubicado en el cantón Cayambe, para la ejecución de la segunda fase del Proyecto Urbanístico.**

La Gerencia ha tenido varias reuniones con el Alcalde, a fin de elaborar los planos para luego ponerlos a consideración del Consejo para su aprobación, y luego proponer a la Corporación el traspaso de los terrenos considerados para este proyecto.

- **Que ha sugerencia del señor Presidente se planifique un proyecto de urbanización para venta a personal militar, en los terrenos de la denominada hacienda Santo Domingo.**

Se converso con el Alcalde de Cayambe para conseguir del Municipio la correspondiente autorización para urbanizar los lotes que están junto a la Panamericana, pero al no contar en esta área con la respectiva infraestructura sanitaria, los costos para su urbanización eran demasiado elevados por lo que al momento no se los pueden urbanizar.

- **Que se definan los nuevos terrenos que podrían considerarse dentro de las actividades de venta de la compañía.**

Esta pendiente la conformación de la nueva empresa Dineagros a partir de enero del 2007, y una vez conformada se conocerá las haciendas improductivas y se propondrá a la Corporación el traspaso a DINMOB para su comercialización.

- **Que, a sugerencia del señor presidente, la gerencia promueva entre el personal militar la venta de parte de los terrenos del predio denominado "23 de Julio", en Cayambe, dentro de los proyectos urbanísticos de la empresa.**

Los terrenos sobrantes en esta urbanización están reservados para los trabajadores del Sindicato del Municipio de Cayambe, quienes están interesados en su adquisición.

En este mismo sector se procederá a desarrollar una nueva lotización y una vez de que se tengan los planos aprobados por el Municipio se realizara la promoción respectiva al personal militar.

4) REVELACION DE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS QUE HUBIEREN SUCEDIDO EN EL AÑO 2006, EN ESPECIAL, EN LOS ORDENES OPERATIVOS, ADMINISTRATIVOS Y LABORALES.

- **Comercialización y entrega de escrituras en la urbanización denominada Calle Esmeraldas, ya que los interesados en la adquisición de estos lotes usaban parte de estos terrenos como patio posterior de sus propiedades y llevaban en este proceso de compra alrededor de 5 años.**
- **Otro hecho importante de destacar es que según actas con la Alcaldía de Cayambe, los lotes de las urbanizaciones "Calle Esmeraldas" y "23 de Julio – Barrio Nuevo" se los debía comercializar a USD \$ 5,34 por m2; y por gestiones realizadas con el Alcalde los lotes de la urbanización "23 de Julio" se los esta comercializando en USD \$ 10,66 por m2.**
- **Hasta el momento no se puede facturar los lotes comercializados en la urbanización "23 de Julio-Barrio Nuevo, debido a que faltan algunas resoluciones y documentos que deben ser aprobados por el Consejo Municipal.**
- **La empresa ha desarrollado sus actividades en el 2006, sin contar con ningún empleado en nomina administrativo ni operativo.**

5) 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 en el 2006, desarrollo sus actividades dentro de las instalaciones del HOLDINGDINE, por lo que ha no tiene inconvenientes en este aspecto.**

6) EXPOSICION DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 (en USD)

ACTIVOS		PASIVOS	
CORRIENTES		CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	135.566,17		
INVERSIONES C/P	750.000,00	CUENTAS POR PAGAR	539.510,67
CUENTAS POR COBRAR	20.332,30	CIAS RELACIONADAS	229.319,28
CIAS RELACIONADAS	15.577,82	ANTICIPOS RECIBIDOS	302.289,70
FISCALES	4.754,48	FISCALES	7.901,69
INVENTARIOS		Total Corrientes	539.510,67
INVENTARIOS PARA VENTA	200.000,00		
Total Corrientes	1.105.898,47	TOTAL PASIVOS	539.510,67
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO	
ACTIVOS FIJOS	0,00	CAPITAL	10.000,00
(DEP. ACUM.ACTIVOS F.)	0,00	APORTES FUTURAS	
Total Propiedad Planta Equipo		CAPITALIZACIONES	600.000,00
		RESULTADO DEL PRESENTE	
		EJERCICIO	-43.570,40
NO CORRIENTES		TOTAL PATRIMONIO	566.429,60
INVERSIONES EN SOCIEDADES	41,80		
Total no Corrientes	41,80		
TOTAL ACTIVOS	1.105.940,27	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.105.940,27

ESTADO DE RESULTADOS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(en USD)

INGRESOS		
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas de Terreno Villanueva	400.000,00	400.000,00
TOTAL INGRESOS		400.000,00
COSTO		
(-) Costo de Terreno Villanueva	400.000,00	400.000,00
(-) UTILIDAD BRUTA OPERATIVA		-
(-) GASTOS OPERATIVOS		43.493,11
Gastos de Administración	43.493,11	
UTILIDAD OPERATIVA		-43.493,11
(+ -) MOVIMIENTO FINANCIERO		-78,25
INGRESOS		
Interés Bancario	21,37	
Otros Intereses	-	
EGRESOS		
Comisiones Bancarias	99,62	
Intereses Pagados	-	
(+ -) OTROS NO OPERATIVOS		0,96
INGRESOS		
Cesión de Acciones	-	
Diferencia en Depósitos	0,96	
UTILIDAD ANTES DE PART. TRAB. E IMPT. RENTA		(43.570,40)
(-) 25% Impt. Renta		
UTILIDAD ANTES DE RESERVA LEGAL		(43.570,40)
(-) 10% Reserva Legal		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		(43.570,40)

7) PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES (CRONOGRAMA DE PAGO).

- La Empresa en el 2006, no ha generado utilidad operacional, al no haber obtenido rentabilidad en la única venta en el año de la propiedad de VILLANUEVA, al haber realizado la operación o la venta al mismo valor de adquisición, esto es USD \$ 400.000.

8) 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 2007.

- Traspaso de los terrenos de la Hacienda Santo Domingo de cayambe, a DINMOB para su lotización y comercialización.
- Traspaso de los bienes improductivos de la empresa liquidada DINEAGROS a DINMOB, para su comercialización.
- A fin de seguir comercializando los terrenos de la Hacienda Santo Domingo en Cayambe, la Gerencia pone en conocimiento del Directorio y de la Junta General lo siguiente:
 - Pago de comisiones a las señoras Marta Herrera y Rocío Cholango la cantidad de US\$ 2.400, por haber promocionado y realizado la veta de 100 lotes de terrenos en la Urbanización "23 de Julio-Barrio Nuevo", cuyos dineros inicialmente fueron depositados en la cuenta del Municipio de Cayambe y luego se han ido depositando en la cuenta de DINMOB.
 - Atender la solicitud del Sindicato de Empleados Municipales de realizar el pago en 20 cuotas por la adquisición de 65 lotes aproximadamente, para ellos y sus familiares, cuyo pago se lo hará mediante descuento del rol de pagos y trasferidos mensualmente a la cuenta de DINMOB, así como realizar depósitos directos de sus familiares.
 - De la misma manera anterior, los empleados municipales que no pertenecen al sindicato, están interesados en aproximadamente 100 lotes de terreno, en la nueva urbanización que se piensa realizar a continuación del barrio "23 de Julio-Barrio Nuevo", a través de pagos mensuales hasta diciembre del 2008.
 - Se requiere realizar un convenio con el Municipio de Cayambe a fin de lotizar los terrenos junto a la urbanización "23 de Julio-Barrio Nuevo", en las mismas condiciones realizadas con la urbanización antes citada y la de la Calle Esmeraldas, esto es que a cambio de la construcción de la infraestructura sanitaria, entregar de acuerdo al avalúo catastral como pago al Municipio parte de los terrenos a urbanizar, los que serian destinados para parques, a más de las áreas verdes y calles que por ley se tienen que asignar en toda urbanización.

DINMOB C.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(en USD)

155383

ACTIVOS

CORRIENTES

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	135.566,17
INVERSIONES C/P	750.000,00
CUENTAS POR COBRAR	20.332,30
CIAS RELACIONADAS	
FISCALES	15.577,82
	4.754,48
INVENTARIOS	200.000,00
INVENTARIOS PARA VENTA	200.000,00
Total Corrientes	1.105.898,47

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

ACTIVOS FIJOS	0,00
(DEP. ACUM. ACTIVOS F.)	0,00
Total Propiedad Planta Equipo	0,00

NO CORRIENTES

INVERSIONES EN SOCIEDADES	41,80
Total no Corrientes	41,80

TOTAL ACTIVOS

1.105.940,27

PASIVOS

CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR	539.510,67
CIAS RELACIONADAS	229.319,28
ANTICIPOS RECIBIDOS	302.289,70
FISCALES	7.901,69
Total Corrientes	539.510,67

TOTAL PASIVOS

539.510,67

PATRIMONIO

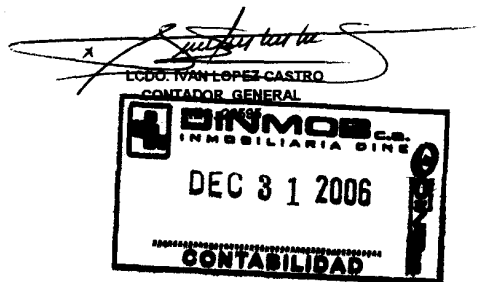
CAPITAL	10.000,00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	600.000,00
RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO	-43.570,40

TOTAL PATRIMONIO

566.429,60

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1.105.940,27



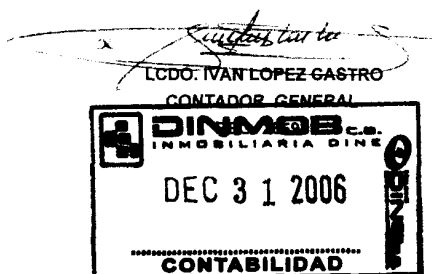
GRAL WILSON ARCINIEGAS RODRIGUEZ
GERENTE GENERAL

DINMOB C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(en USD)

INGRESOS		
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas de Terreno Villanueva	400.000,00	400.000,00
TOTAL INGRESOS		400.000,00
COSTO		
(-) Costo de Terreno Villanueva	400.000,00	400.000,00
(-) UTILIDAD BRUTA OPERATIVA		-
(-) GASTOS OPERATIVOS		43.493,11
Gastos de Administración	43.493,11	
UTILIDAD OPERATIVA		-43.493,11
(+ -) MOVIMIENTO FINANCIERO		-78,25
INGRESOS		
Interes Bancario	21,37	
Otros Intereses	-	
EGRESOS		
Comisiones Bancarias	99,62	
Intereses Pagados	-	
(+ -) OTROS NO OPERATIVOS		0,96
INGRESOS		
Cesión de Acciones	-	
Diferencia en Depósitos	0,96	
UTILIDAD ANTES DE PART. TRAB. E IMPT. RENTA		(43.570,40)
(-) 25% Impt. Renta		
UTILIDAD ANTES DE RESERVA LEGAL		(43.570,40)
(-) 10% Reserva Legal		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		(43.570,40)




GRAL. WILSON ARCINIEGAS RODRIGUEZ
GERENTE GENERAL