
INTRODUCCION.

- I. Datos relevantes sobre el cumplimiento del Plan Operativo y Presupuesto del ejercicio económico 2008.
- II. Descripción de las principales y más importantes resoluciones adoptadas por la Junta General y por el Directorio durante el año 2008 y su cumplimiento.
- III. Revelación de los hechos extraordinarios que hubieren sucedido en el año 2008, en especial, en los órdenes operativos, administrativos y laborales.
- IV. Señalización de los principales aportes y contribuciones en asistencia técnica, asesoría y apoyo económico recibidas de la corporación en el año 2008.
- 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).
- VI. Exposición de la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre del 2008, y de sus resultados, comparados con los del año 2007 y con lo presupuestado.
- VII. Propuesta del destino de las utilidades (cronograma de pago).
- VIII. 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 2009.

INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2008

INTRODUCCION

Estatutariamente el objeto de la compañía es el desarrollo de proyectos inmobiliarios y su comercialización, planificando, diseñando y promoviendo la venta de urbanizaciones; pero los propósitos y la justificación de su creación y existencia, siempre fue la utilización de aquellos inmuebles improductivos de la Fuerza Terrestre, de DINE, HOLDINGDINE y sus empresas, con serios riesgos de invasión o afectación por su ubicación geográfica; actividad que se ha venido cumpliendo debidamente. Por estas motivaciones el plazo de duración de la empresa, constante en su escritura de constitución es de diez años, estimado como un plazo adecuado para el cumplimiento de los fines antes señalados, pudiendo variar si fuera del caso.

DATOS RELEVANTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN OPERATIVO Y PRESUPUESTO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2008.

1. Las Ventas alcanzaron el 80% de lo planificado inicialmente.
2. Las obligaciones con la Corporación fueron atendidas en su totalidad según lo planificado inicialmente.
3. Los Gastos Operativos en el 2008 se redujeron en 6% en relación al año anterior.
4. La rentabilidad de la compañía se supero en un 19% con relación al Presupuesto ajustado (Forecast 9+3).
5. El Incremento del costo de plusvalías en un 300%, afecto el resultado final de la Compañía.

DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES Y MAS IMPORTANTES RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LA JUNTA GENERAL Y POR EL DIRECTORIO DURANTE EL AÑO 2008 - SU CUMPLIMIENTO

1. **Revisar la resolución sobre aportaciones de capital para futuras capitalizaciones en especies, efectuadas por el HOLDINGDINE S.A. y por la Dirección de Industrias del Ejercito, aprobadas en la sesión del 06 de agosto del 2007 y, por efecto, disponer que el Gerente reintegre en numerario una parte de los respectivos valores a los aportantes, en la cantidad total de US \$ 1'524.000,00, en proporción a sus aportaciones. (Holdingdine USD \$ 815.797,20; Dine USD \$ 708.202,20).**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

2. **Que sobre los Proyectos Inmobiliarios, con el apoyo de la Gerencia de Operaciones, División Servicios de la Corporación, se estructuren de manera integral y ampliada y se revisen y rediseñen sus contenidos, considerando su compatibilidad con el objeto y propósitos de creación de la Compañía, para su presentación en una próxima sesión.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

3. **Que la Gerencia coordine con la Fuerza Terrestre, la existencia de inmuebles improductivos que se puedan utilizar para la ejecución de proyectos inmobiliarios.**

Gestión.- Se ha coordinado con la Fuerza Terrestre, y están actualizando la base de datos de los bienes inmuebles.

4. **Destino de las utilidades del ejercicio 2007.- El señor Presidente Ejecutivo del HOLDINGDINE S.A. señala que, de conformidad con las políticas corporativas, propone la distribución del 100% de las Utilidades del ejercicio 2007.- En base a la precedente propuesta, la Junta General, por unanimidad, resuelve: "Distribuir el 100% de las Utilidades del Ejercicio Económico 2007, una vez deducido el 10% de la Reserva Legal, entre sus accionistas, en proporción a su capital Pagado".**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

5. **Procedimiento de venta de lotes y estipulación de precio.- El señor Gerente informa sobre el procedimiento que se ha venido utilizando en la escrituración de la venta de los lotes de los terrenos de las urbanizaciones en Cayambe y de la facturación de su precio y la Junta General dispone que se proceda como corresponde, de manera que se eviten eventuales contingencias.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a partir del mes de abril 2008,

6. **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 apoyo en trámites administrativos en el Municipio para escrituras, cuatro lotes con pago del 50%:

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 a:

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

7. **Que sobre las alternativas para el desarrollo del nuevo Proyecto de Urbanización en Cayambe, denominado "Proyecto Hacienda Santo Domingo", la Gerencia asuma la segunda, mediante la suscripción del respectivo Convenio con el Gobierno Municipal del Cantón Cayambe, con un procedimiento similar al realizado en casos anteriores; recomendando a la Gerencia que se continúe con las respectivas gestiones e informe al Directorio sobre sus avances. A sugerencia del vocal Gral. Robert Tandazo, se formule debidamente y con los suficientes análisis, el respectivo Estudio de Mercado.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

8. **Que la Gerencia efectúe la correspondiente provisión del valor preestablecido por la Corporación, como Honorarios por la Asistencia Técnica del año 2008 y que, por efecto, efectúe los correspondientes ajustes a los Estados Financieros y en la información presupuestaria al 31 de marzo del 2008, expuestas en esta sesión y remita la nueva documentación a los señores Directores.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta disposición.

9. **A sugerencia del señor Presidente, considerando las políticas gubernamentales sobre las empresas militares, el Directorio establece que la compañía concrete sus actividades participando en proyectos inmobiliarios para la enajenación de inmuebles improductivos de propiedad de la Institución; de organismos relacionados y de las compañías del Grupo Empresarial.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

10. **Que la Gerencia efectúe, las coordinaciones que correspondieren, con el Municipio del Cantón Cayambe en orden a conocer y, de ser posible, documentar el destino y uso de las áreas que se le entregaran para espacios verdes y obras de infraestructura, dentro de los proyectos de Urbanización.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

11. **Que, a sugerencia del Director, Gral. Robert Tandazo, la Gerencia analice y aplique, en su debida oportunidad, las nuevas proyecciones del precio de los terrenos en función de la ejecución y el avance del Proyecto.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

12. **Que, sin perjuicio de la precedente aprobación, la Gerencia entregue a la Corporación el Proyecto, para el correspondiente análisis en la Gerencia de Operaciones, División Servicios.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución.

13. **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.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución y esta en trámite.

14. **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.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución y esta en trámite.

15. **Que se incluya el nuevo proyecto de Urbanización que debe planificarse y desarrollarse en los terrenos que actualmente pertenecen a la Compañía de Proteas del Ecuador S.A. y en el terreno aldaño ubicado al norte, de propiedad de la Corporación y que, con los correspondientes ajustes, se remita la nueva propuesta a los señores miembros del Directorio.**

Gestión.- Se dio cumplimiento a esta resolución. Sin embargo la Compañía Proteas se encuentra en proceso de venta por la Corporación, por lo que este documento ya no tendría validez.

IV. REVELACION DE LOS HECHOS EXTRAGORDINARIOS QUE HUBIEREN SUCEDIDO EN EL AÑO 2008, EN ESPECIAL, EN LOS ORDENES OPERATIVOS, ADMINISTRATIVOS Y LABORALES

1. Elaboración del nuevo proyecto "Portales de San Pedro", para presentación, análisis y aprobación del Consejo Municipal de Cayambe.
2. Inspección de personal de Patrimonio Cultural a las instalaciones de la ex – empresa La Remonta, (Posible declaración de patrimonio cultural a estas instalaciones).

IV SEÑALIZACIÓN DE LOS PRINCIPALES APORTES Y CONTRIBUCIONES EN ASISTENCIA TÉCNICA, ASESORÍA Y APOYO ECONÓMICO MEDIDAS DE LA CORPORACIÓN EN EL AÑO 2008.

1. Asesoría legal en el ámbito tributario, estatutario y de contratos.
2. Ejecución de Auditorias de Gestión.
3. Apoyo en Planificación Estratégica y BSC.
4. Soporte técnico en el área de Informática
5. Apoyo en el manejo de los sistemas de Talento Humano.
6. Apoyo en actividades de Logística
7. Apoyo, Control y Supervisión en actividades Financiero Contables y de Presupuesto.
8. Medición de la satisfacción del cliente interno y externo

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 Compañía DINMOB C.A. cumple con las disposiciones vigentes en materia de propiedad intelectual y derechos de autor, para su operación dispone de 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.

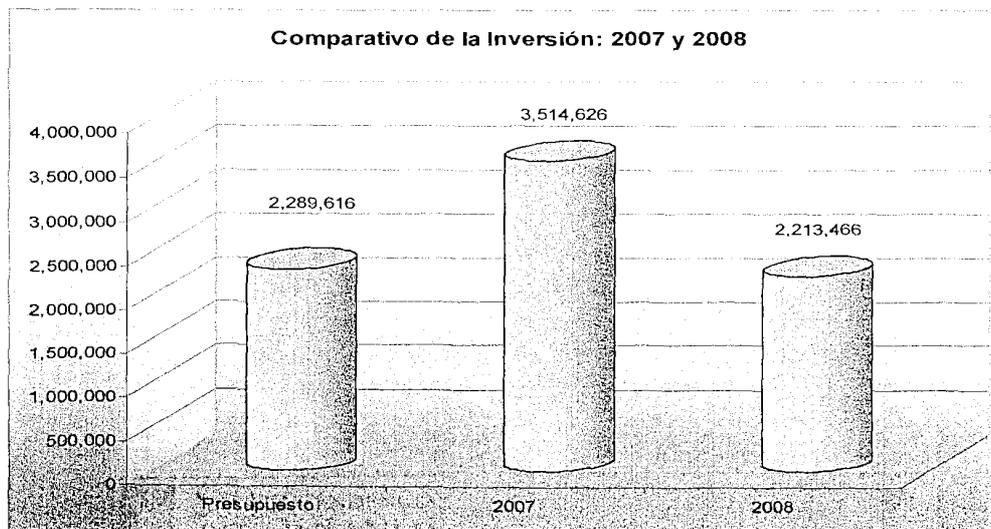
VI. EXPOSICION DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA PROVEDORA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y DE SUS RESULTADOS COMPARADOS CON LOS DEL AÑO 2007 Y CON LO PRESUPUESTADO.

**ANALISIS DEL BALANCE GENERAL COMPARADO
CON PERIODO ANTERIOR Y PRESUPUESTO**

CUENTAS	PERIODO ANTERIOR		PRESUPUESTO		PERIODO ACTUAL		VARIACION P. ANTERIOR - ACTUAL		VARIACION PRESUPUESTO - ACTUAL	
	VALORES	%	VALORES	%	VALORES	%	ABSOLUTA	%	ABSOLUTA	%
	Activo Corriente	3,483,083	99%	2,265,367	99%	2,188,628	99%	-1,294,455	-37%	-76,740
Caja Bancos	62,236	2%	11,818	1%	85,296	4%	23,061	37%	73,478	622%
Inversiones temporales	1,447,547	41%	777,214	34%	677,214	31%	-770,333	-53%	-100,000	-13%
Cuentas por cobrar	50,123	1%	81,891	4%	55,796	3%	5,673	11%	-26,095	-32%
Inventarios	1,921,999	55%	1,391,785	61%	1,366,815	62%	-555,184	-29%	-24,970	-2%
Otros activos corrientes	1,178	0%	2,659	0%	3,507	0%	2,329	198%	848	32%
Activo Fijo	31,502	1%	23,127	1%	22,967	1%	-8,535	-27%	-160	-1%
Activo Fijo	37,396	1%	36,868		36,868		-528	-1%	0	0%
Depreciación Acumulada	-5,894		-13,741		-13,901		-8,007	136%	-160	1%
Activo No Corriente	42	0%		0%	1,872	0%	1,830	4378%	1,872	100%
Inversiones en Acciones	42	0%	1,122	0%	1,872	0%	1,830	4378%	750	67%
TOTAL ACTIVOS	3,514,626	100%	2,289,616	100%	2,213,466	100%	-1,301,160	-37%	-76,150	-3%
Pasivo Corriente	1,015,515	29%	1,244,945	54%	1,154,327	52%	138,812	14%	-90,618	-7%
Proveedores	1,816	0%	636	0%	405	0%	-1,411	-78%	-231	-36%
Pasivos Cías. RelacionadasCP	0	0%	0	0%	850	0%	850	100%	850	100%
Pasivos Laborales y Fiscales	11,622	0%	52,470	2%	26,640	1%	15,017	129%	-25,831	-49%
Otros pasivos corrientes	1,002,077	29%	1,191,838	52%	1,126,432	51%	124,355	12%	-65,406	-5%
TOTAL PASIVO	1,015,515	29%	1,244,945	54%	1,154,327	52%	138,812	14%	-90,618	-7%
PATRIMONIO	2,499,111	71%	1,044,671	46%	1,059,139	48%	-1,439,971	-58%	14,468	1%
TOTAL PASIVO + PATRIM.	3,514,626	100%	2,289,616	100%	2,213,466	100%	-1,301,160	-37%	-76,150	-3%

COMPARATIVO DEL ACTIVO TOTAL

Variaciones Diciembre 2007 vs Diciembre 2008

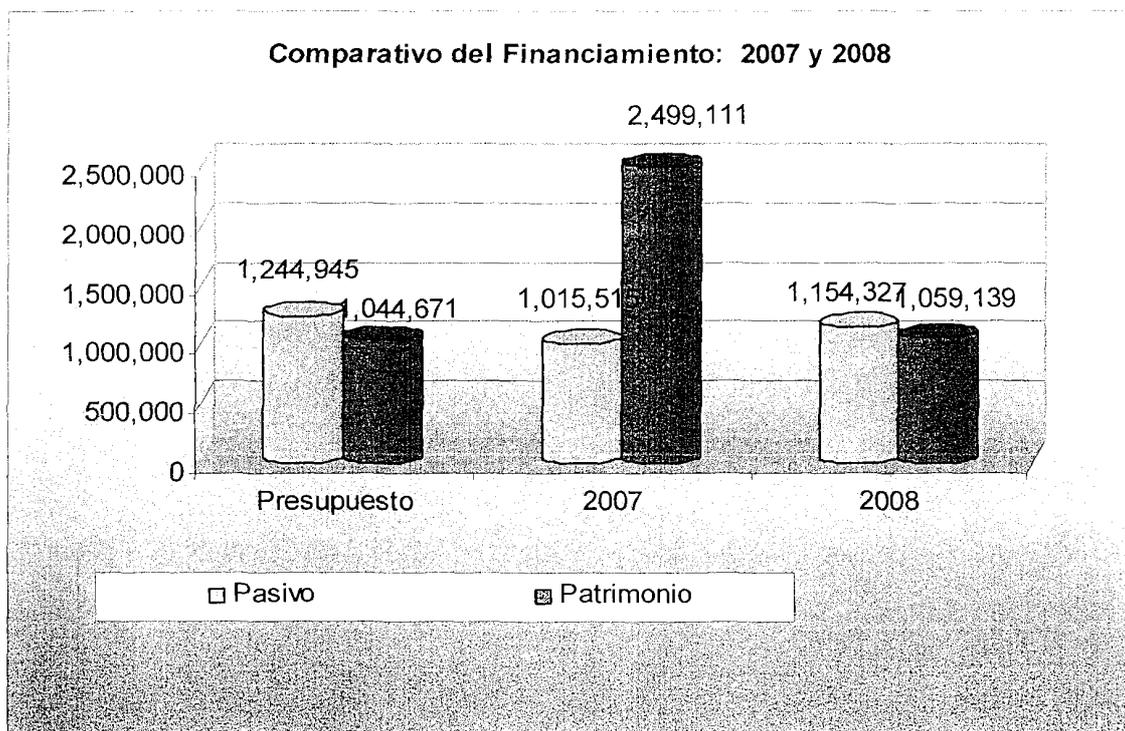


A diciembre de 2008, el total de Activos alcanza \$ 2'213.466, su estructura financiera en relación al año al 2007 se mantiene en igual proporción. El total de Activos disminuyó debido a que la compañía se desprendió de Inversiones y Efectivo para atender obligaciones planificadas con Holdingdine.

Sin embargo, la compañía mantiene el 99% como Activo Corriente siendo el 97% Activo Productivo y cuenta con un capital de Trabajo adecuado.

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

COMPARATIVO DEL PASIVO Y PATRIMONIO



Durante el año 2008, la compañía disminuyó su Patrimonio en \$ 1'439.971 producto del pago de obligaciones a Holdingdine S.A. (Aportes para Futuras Capitalizaciones y Asistencia Técnica). El efecto de esta disminución determinó que la relación Pasivo Total frente al Activo Total, pase del 29% del 2007 al 52% en el 2008.

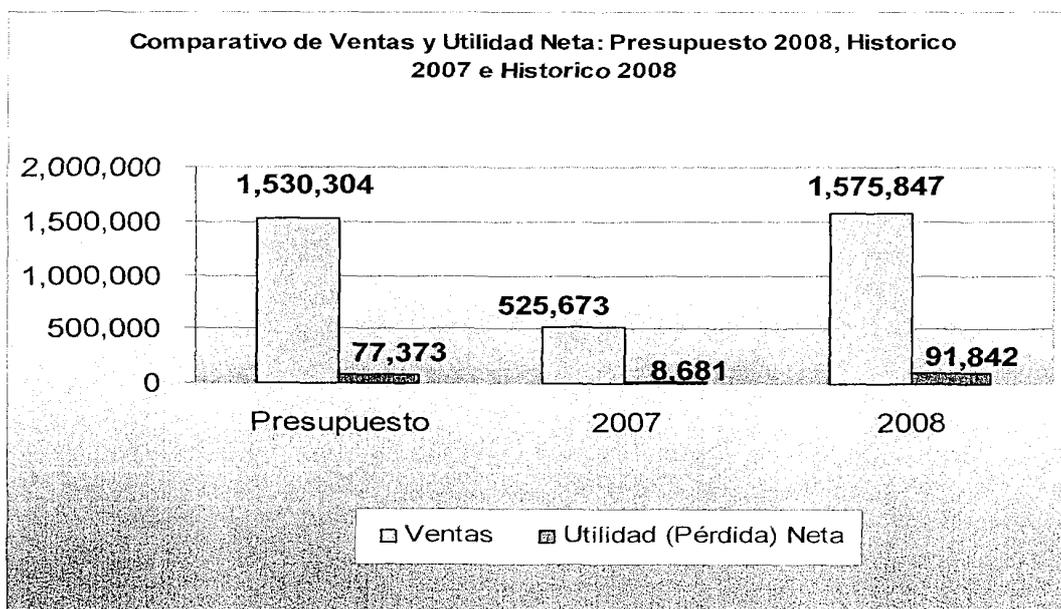
El financiamiento de la empresa se mantiene con los anticipos recibidos por la reserva de lotes de terreno en las urbanizaciones del cantón Cayambe que representa el 51% del Activo Total.

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 COMPARADO CON PERIODO ANTERIOR Y PRESUPUESTO

CUENTAS	PERIODO ANTERIOR		PRESUPUESTO		PERIODO ACTUAL		VARIACION (ACTUAL VS ANTERIOR)		VARIACION (ACTUAL VS PRESUPUESTO)	
	VALORES	%	VALORES	%	VALORES	%	ABSOLUTA	%	ABSOLUTA	%
VENTAS NETAS	525,673	100%	1,530,304	-100%	1,575,847	100%	1,050,174	200%	45,543	3%
(-) COSTO DE VENTAS	-233,314	44%	-629,704	41%	-660,032	42%	-426,718	183%	-30,329	5%
MARGEN BRUTO	292,359	56%	900,600	59%	915,814	58%	623,456	213%	15,214	2%
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	-196,989	37%	-197,627	13%	-192,744	12%	4,245	-2%	4,883	-2%
(-) GASTOS DE VENTAS	-68,743	13%	-48,240	3%	-53,167	3%	15,576	-23%	-4,927	10%
BAITDA (EBITDA)	26,627	5%	654,733	43%	669,903	43%	643,276	2416%	15,170	2%
(-) DEPREC. ADMINIST.Y VENTAS	-5,894	1%	-8,279	1%	-8,439	1%	-2,545	43%	-160	2%
BAIT (EBIT)	20,733	4%	646,454	42%	661,464	42%	640,731	3090%	15,010	2%
(+/-) FINANCIEROS	66,489	-13%	76,019	-5%	78,676	-5%	12,188	18%	2,657	3%
(+) OTROS INGRESOS	2,641	-1%	0	0%	63	0%	-2,578	-98%	63	100%
(-) OTROS EGRESOS	-77,398	15%	-601,103	39%	-605,983	38%	-528,585	683%	-4,880	1%
BENEFICIOS ANTES DE IMPTOS (BAT)	12,465	2%	121,370	8%	134,220	9%	121,755	977%	12,850	11%
(-) 15% PART.TRABAJADORES	-1,284	0%	-18,206	1%	-20,133	1%	-18,850	1469%	-1,928	11%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	11,181	2%	103,165	7%	114,087	7%	102,906	920%	10,923	11%
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	-2,500	0%	-25,791	2%	-22,246	1%	-19,745	790%	3,546	-14%
BENEFICIO NETO (BDT) (BOTTOM LINE)	8,681	2%	77,373	5%	91,842	6%	83,161	958%	14,468	19%
(-) 10% RESERVA LEGAL	-868	0%	-4,132	0%	-4,132	0%	-3,264	376%	0	0%
DIVIDENDOS A DISTRIBUIR ACCIONISTAS	7,813	1%	73,242	5%	87,710	6%	79,897	1023%	14,468	20%

COMPARATIVO VENTAS/UTILIDAD



VENTAS Y GASTOS OPERATIVOS

Las ventas en el año 2008 alcanzaron \$ 1'575.847, con un incremento del 200% en relación al 2007; el Margen Bruto sobre las Ventas es 58% con un incremento del 2% frente al 2007, este margen fue suficiente para enfrentar los Gastos Operativos de la compañía los que se redujeron en el 6% en relación al año anterior.

Los Gastos Operativos alcanzan \$ 254.350 que representan el 16% del total de ingresos, los Ingresos Financieros contribuyen en un 5% a absorber estos gastos, reflejando una disminución neta del 11% al Margen Bruto.

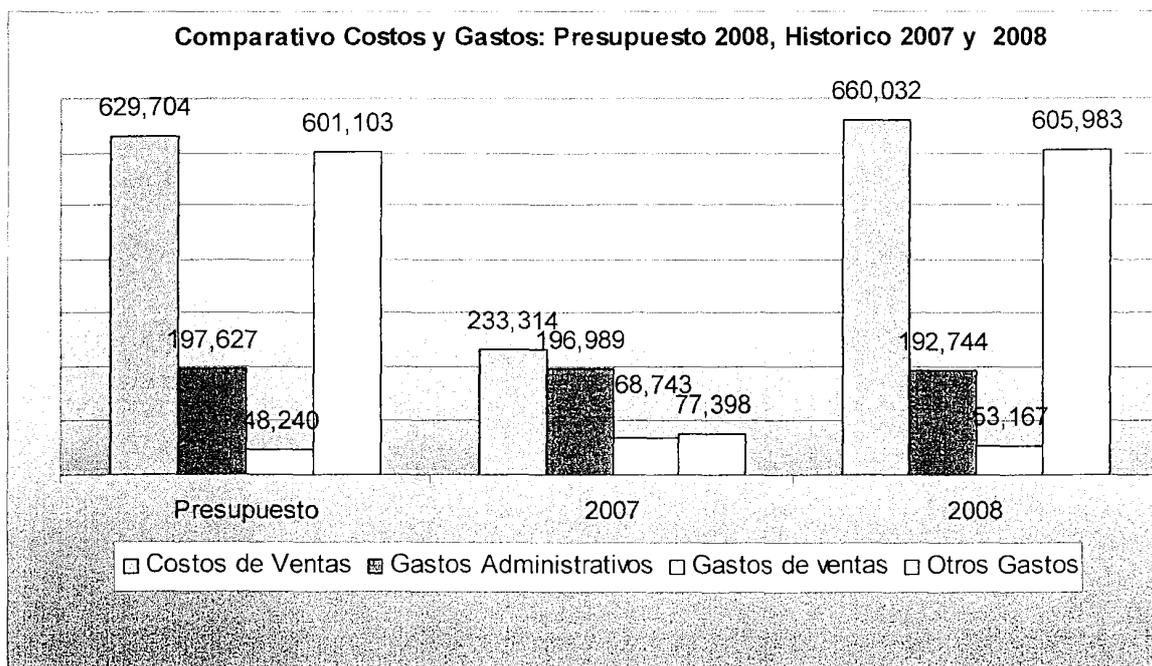
Los Otros Egresos alcanzaron los \$ 605.983 que representa el 38% de los ingresos totales frente al 15% del año anterior, este rubro se incremento en un 683%, egresos que corresponden al pago por Asistencia Técnica 2008 a Holdingdine S.A.

Los Ingresos Financieros se incrementaron en un 18% con relación al año anterior a pesar de la disminución de inversiones a corto plazo.

Con estos resultados, el Beneficio Bruto antes de Impuestos (BAT) representa el 9% del total de Ingresos, frente al 2% del 2007, los ajustes y provisiones legales representan el 3% del total de Ingresos, resultando un Beneficio Neto (BDT) de \$87.710, que representa el 6% del total de Ingresos como valor de Dividendos para distribuir a Accionistas frente al 1% del 2007.

En relación al Presupuesto, las metas planificadas se superaron en un 3% en Ventas, y la rentabilidad esperada se supero en un 11%.

COMPARATIVO GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS



Los Gastos Operativos en el 2008 representan el 15% del total de Ingresos frente al 50% del año 2007.

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.

FLUJO DE CAJA HISTORICO

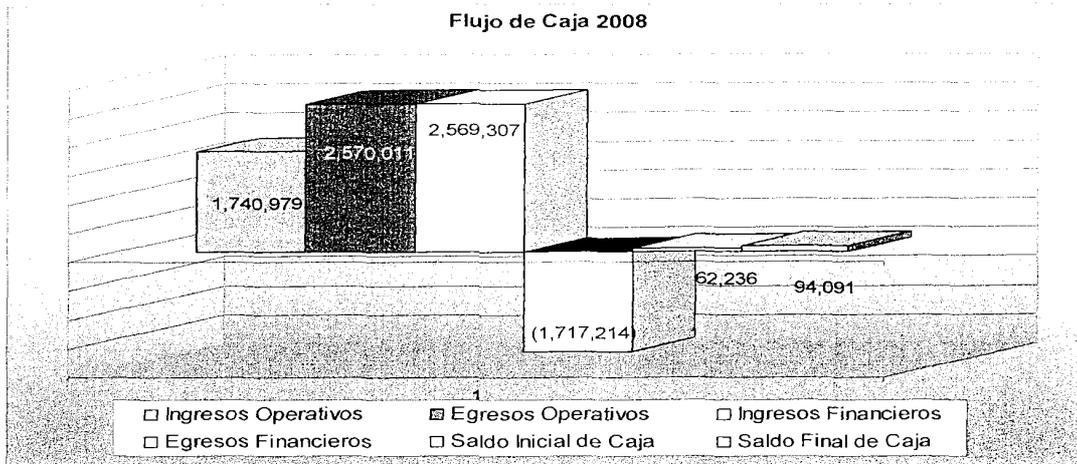
FLUJO OPERATIVO	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	TOTAL ANUAL
Anticipos terrenos	523,039	594,000	353,638	237,791	1,708,469
Devolucion anticipos		0	-6,706	-963	-7,669
Otros		40,179	0	0	40,179
TOTAL INGRESOS	523,039	634,180	346,932	236,828	1,740,979
Activos fijos	6,815	0	0	0	6,815
Arriendos	4,653	2,310	2,310	2,388	11,661
Caja chica	911	382	407	597	2,297
Costos operativos	4,366	27,337	34,750	40,141	106,594
Gastos Administ. / Ventas	9,466	7,581	6,900	12,647	36,594
Honorarios	11,164	16,677	13,039	12,894	53,773
Impuestos	20,172	8,796	34,215	19,702	82,885
ND Gastos Bancarios	32	50	61	75	217
Pago Holding Dine	3,932	1,535,476	0	594,000	2,133,408
Prestamos	20,000	2,400	1,500	2,000	25,900
Proveedores	40,823	-1,877	0	0	38,946
Publicidad	0	3,190	3,600	1,019	7,809
Seguros	1,058	144	0	0	1,202
Servicios Basicos	1,106	1,073	1,016	795	3,991
Sueldos	12,629	13,618	14,152	16,238	56,637
Utilidades	1,283	0	0	0	1,283
TOTAL EGRESOS	138,410	1,617,157	111,951	702,494	2,570,011
TOTAL FLUJO OPERATIVO	384,629	-982,977	234,981	-465,665	-829,032
FLUJO FINANCIERO					
RECUPERACION INVERSION	151,287	1,454,338	372,076	540,000	2,517,700
INTERESES POR INVERSIONES	3,936	25,655	5,145	16,870	51,606
TOTAL INGRESOS	155,223	1,479,993	377,221	556,870	2,569,307
COLOCACION DE INVERSIONES	500,000	440,000	677,214	100,000	1,717,214
TOTAL EGRESOS	500,000	440,000	677,214	100,000	1,717,214
FLUJO FINANCIERO	-344,777	1,039,993	-299,993	456,870	852,093
Saldo inicial	62,236	102,088	159,103	94,091	62,236
Flujo Operativo	384,629	-982,977	234,981	-465,665	-829,032
Flujo Financiero	-344,777	1,039,993	-299,993	456,870	852,093
FLUJO DE NETO DE CAJA	102,088	159,103	94,091	85,296	85,296

En el 2008 se recaudo por Anticipos de Terrenos \$ 1'708.469 incrementándose este rubro en un 40% en relación al año 2007 que fue \$1'216.000. Así mismo se evidencia un desistimiento de compra mínimo por \$7.669.

Los egresos más importantes en el 2008 son:

- ⇒ Costos Operativos por pago de Plusvalías al Municipio de Cayambe \$ 106.594.
- ⇒ Honorarios Profesionales \$ 53.773.
- ⇒ Impuestos \$ 82.885.
- ⇒ Pago a Holdingdine \$2'133.408 por concepto de Asistencia Técnica y devolución de Aportes Futuras Capitalizaciones.

COMPARACION DE INGRESOS Y EGRESOS DEL EFECTIVO



El flujo de ingresos en el año 2008 fue positivo permitiendo a la compañía cumplir con lo presupuestado, tomando el dinero recaudado más una parte de la inversiones del 2007 para realizar pagos a Holdingdine, terminando con un saldo en caja de \$85.296, incrementando su saldo en bancos en \$23.061.

Un resumen del flujo financiero, se presenta a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Ingresos Operativos	\$ 1'740.979
Egresos Operativos	\$ -2'570.011
Ingresos Financieros (Recuperación de Inversiones)	\$ 852.093
Resultado final 2008	\$ 23.061

INDICES FINANCIEROS

DE LIQUIDEZ

INDICADOR	FORMULA / VARIABLES	INTERPRETACION	PERIODO ANTERIOR	PRESUPUESTO	PERIODO ACTUAL
CAPITAL DE TRABAJO	$AC - PC = KT = US \$$ $AC = \text{Activo Corriente}$ $PC = \text{Pasivo Corriente}$ $KT = \text{Capital de Trabajo}$	Determina la capacidad líquida para atender con normalidad los compromisos corrientes del negocio.	2,467,567	1,020,423	1,034,301
LIQUIDEZ	$AC = IL = \text{veces}$ $AC = \text{Activo Corriente}$ $PC = \text{Pasivo Corriente}$	Determina las veces que la empresa cuenta para atender sus obligaciones de corto plazo	3.43	1.82	1.90
LIQUIDEZ NETA	$AC - I = LN = \text{veces}$ $AC = \text{Activo Corriente}$ $PC = \text{Pasivo Corriente}$ $I = \text{Inventarios}$ $LN = \text{Liquidez Neta}$	Determina en forma más rígida las veces y la capacidad que tiene la empresa para atender las obligaciones de corto plazo	1.54	0.70	0.71

El año 2008 la compañía presenta unos índices favorables debido al incremento de las recaudaciones por reservas de lotes de terreno en el 40% con respecto al año anterior, lo que permitió cumplir con los egresos planificados.

SUFICIENCIA PATRIMONIAL

INDICADOR	FORMULA / VARIABLES	INTERPRETACION	PERIODO ANTERIOR	PRESUPUESTO	PERIODO ACTUAL
SOLIDEZ FINANCIERA	$\frac{PT}{AT} = S = \%$ $PT = Pasivo\ Total$ $AT = Activo\ Total$ $S = Solidez$	Es el porcentaje de terceros que financian o apalancan el activo total de la empresa.	29%	54%	52%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	$\frac{DEUDA}{PN} = Endeudamiento$ $DEUDA = Deuda\ -\ neto$ $PN = Patrimonio$	Determina el nivel de endeudamiento de la empresa.	0.41	1.19	1.09

Por efecto de la devolución de Aportes para Futuras Capitalizaciones, la compañía mejoro la estructura Activos/Pasivos, quedando el 52% de Activos en manos de terceros y manteniendo un Nivel de Endeudamiento de 9 centavos por cada dólar recibido, 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

INDICADOR	FORMULA / VARIABLES	INTERPRETACION	PERIODO ANTERIOR	PRESUPUESTO	PERIODO ACTUAL
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.	1.7%	5.1%	5.8%
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.	0.3%	7.4%	8.7%
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.	0.2%	3.4%	4.1%

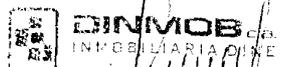
Los indicadores de rentabilidad en relación al año 2007 y Presupuesto (Forecast 9+3) reflejan incrementos considerables, resultados que fortalecen el Patrimonio en beneficio de los accionistas y demuestran una gestión administrativa apropiada y lo rentable de los proyectos que se ejecutan.

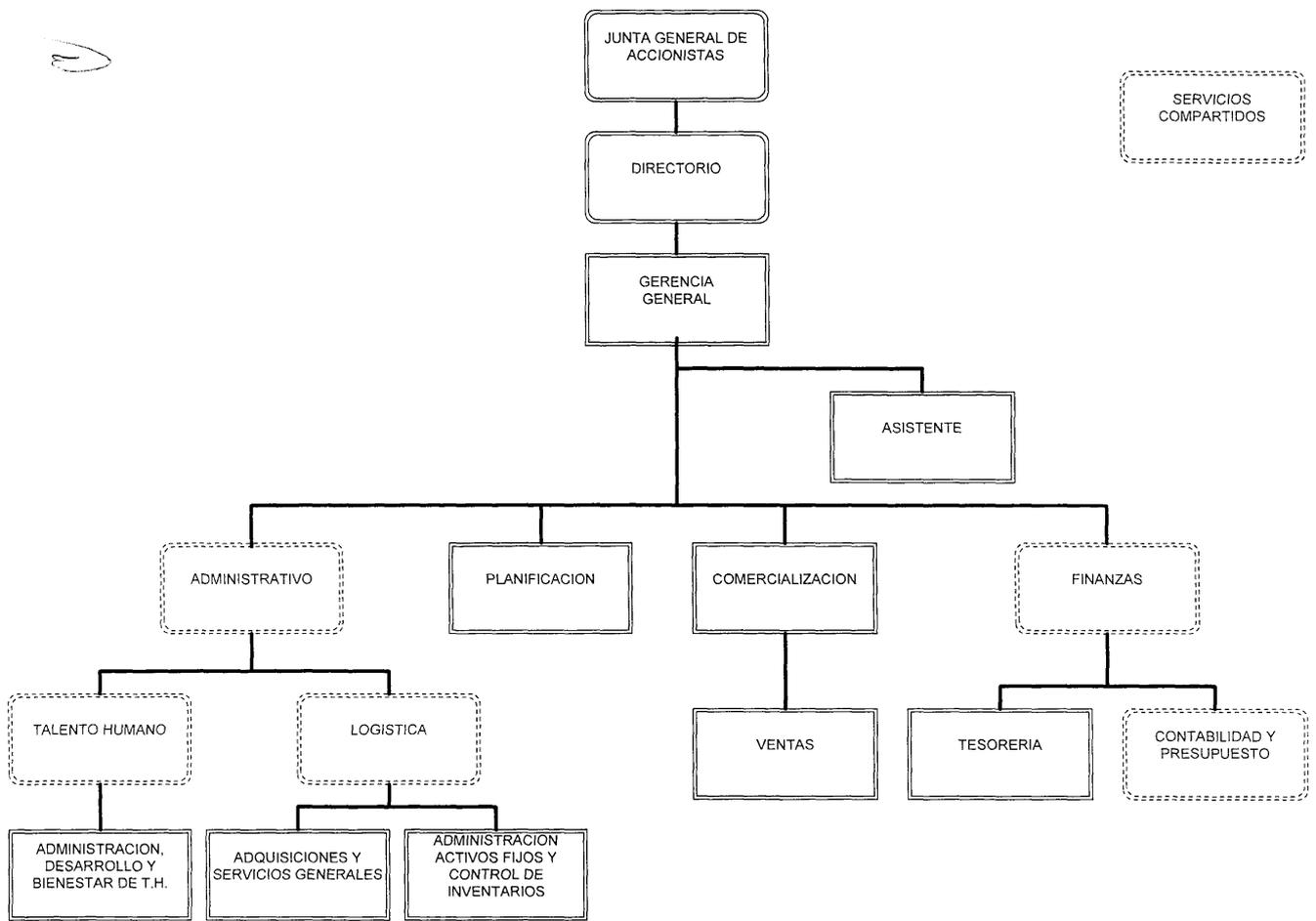
AL PROPIETARIO DE DESTINO DE UTILIDADES (pro-gramas de pago)

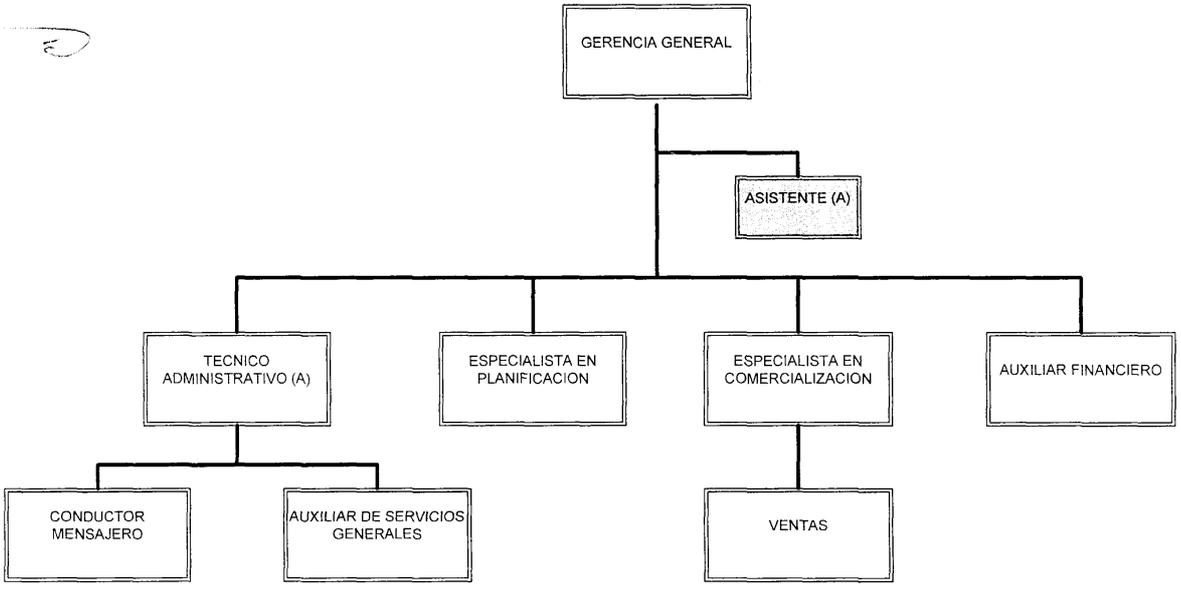
De acuerdo a las políticas del Holdingdine, la compañía procederá a entregar las utilidades a los accionistas hasta abril del 2009.

VIII RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL SOBRE AQUELLAS POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS QUE LA GERENCIA ESTIMARE NECESARIAS PARA EL MEJOR DESARROLLO DE INTERES DE LA EMPRESA

1. Se dispone de \$600.000 para realizar desembolso a la Corporación por devolución parcial de Aportes para Futuras Capitalizaciones a partir de mayo de 2009.
2. Autorizar la compensación de las Perdidas Acumuladas del año 2006 con las Utilidades obtenidas en el año 2008.
3. Autorizar la entrega de un lote de terreno por cada 100 lotes vendidos en la Urbanización "Portales de San Pedro" y/o su proporcional a las personas de Cayambe, que apoyan con las ventas en este nuevo proyecto, así como reconocer USD\$ 100 por arriendo mensual del local donde se atienden a los clientes, valor en el que estará incluido el consumo telefónico y sus servicios.
4. Se presentará al Consejo Municipal de Cayambe, el Proyecto de lotización "Portales de San Pedro" en el mes de mayo-2009 a las nuevas autoridades Municipales (Alcalde y Concejales), para la aprobación definitiva del proyecto, ya que actualmente por asuntos políticos los concejales actuales presentan evasivas para la aprobación, con el fin de perjudicar la gestión del Alcalde actual que se presentará para la reelección.
5. Autorizar la firma del convenio o contrato, entre DINMOB y el Gobierno Municipal de Cayambe, para la construcción de las obras de infraestructura sanitaria en el Proyecto Portales de San Pedro (alcantarillado y agua potable), cuyo pago al Municipio de Cayambe se lo hará mediante la entrega de una área de terreno de 39.463,39 m² a un valor de USD\$ 157.853,55 ubicado junto a la Panamericana de acuerdo a los planos y cuadro de áreas presentado.
6. Autorizar el pago al Municipio de Cayambe por \$ 11.206,53 por los estudios del sistema de distribución de agua potable y del sistema de alcantarillado combinado para la Urbanización Portales de San Pedro, que fueron realizados por un contratista externo (Ingeniera Méndez) ya que en sesión del Consejo Municipal se manifestó que los estudios deberán estar a cargo del urbanizador.
7. Recomendar al Directorio la aprobación de la Estructura Organizacional y Posicional de DINMOB C.A.
8. Aprobar el Proyecto de lotización "Portales de San Pedro" de acuerdo a los planos y cuadros de áreas adjuntos.

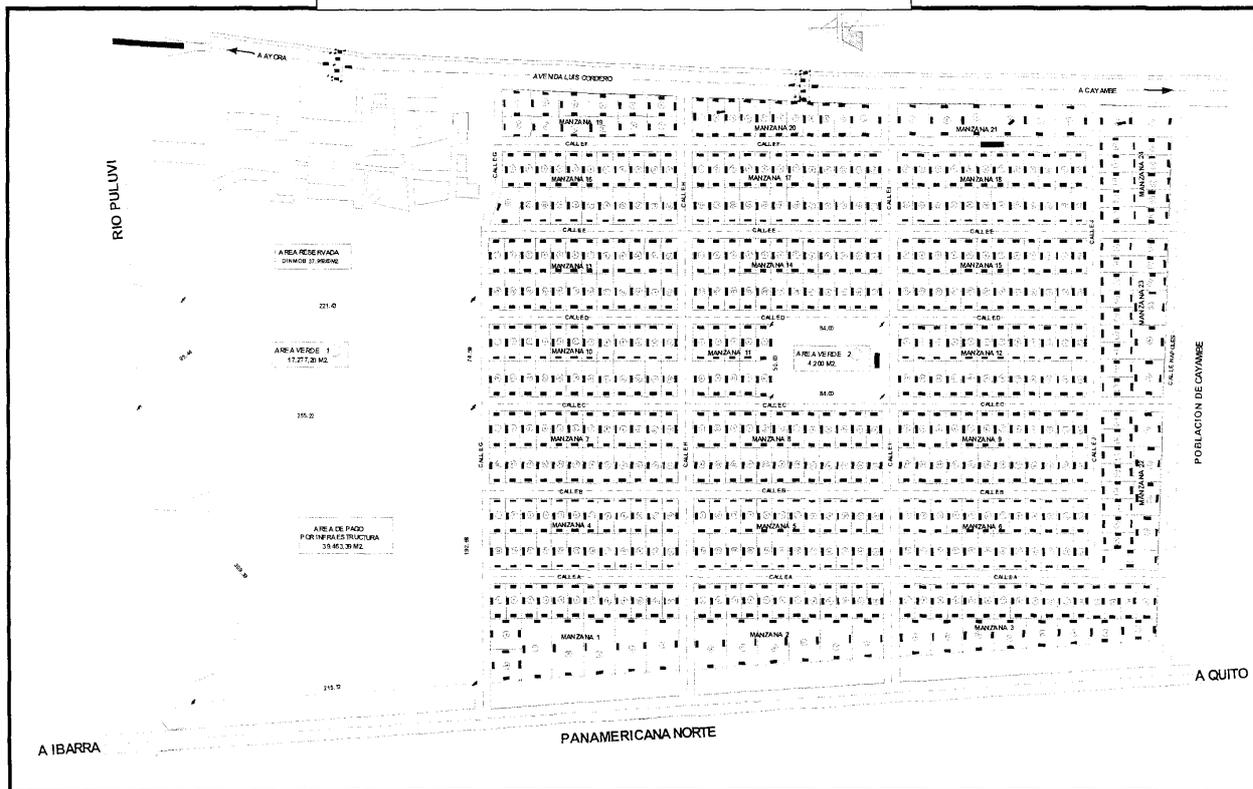

Cifuentes





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

LOTIZACION PORTALES DE SAN PEDRO



CUADRO DE AREAS

URBANIZACION	NUMERO MANZANAS	NUMERO LOTES	A		B		C		D		E			
			SUPERFICIE TOTAL	m2	10 % ESPACIOS VERDES	mts	LONGITUD DE CALLES	m2	COSTO POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	\$	AREA DE TERRENO POR INFRAESTRUCTURA	m2	has	
PORTALES DE SAN PEDRO	24	474	214.772,00	m2	21.477,20	mts	4.538,63	m2	157.853,55	\$	39.463,39	m2	3,95	has

NOTAS : B = 0.10 x A

D = F x C

F = 34.78 \$/m (Costo del metro lineal, tomado del Contrato de Infraestructura con Municipio de Cayambe)

E = $\frac{D}{4}$ \$/m² (4 \$/m²; Valor del avaluo catastral, tomado del Contrato de Infraestructura con Municipio de Cayambe)

AREAS POR AFECTACION POR RIO PULUVI

AREA 1	2.318,10 M2.
AREA 2	4.063,72 M2.
TOTAL	6.381,82 M2.

10 % DE AREA VERDE

AREA 1	17.277,20 M2.
AREA 2	4.200,00 M2.
TOTAL	21.477,20 M2.

AREA POR AFECTACION VIAL

13.406,29 M2.

MANZANA 1		MANZANA 2		MANZANA 3		MANZANA 4		MANZANA 5		MANZANA 6		MANZANA 7		MANZANA 8		MANZANA 9		MANZANA 10	
LOTE	AREA (m2)																		
1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00
2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00
3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00
4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00
5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00
6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00
7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00
8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00
9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00
10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00
11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00
12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00
13	880.46	13	683.33	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00
14	914.16	14	696.74	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00
15	948.06	15	730.29	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00
16	981.91	16	763.84	16	389.25	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00
17	1015.40	17	797.39	17	420.43	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00
18	544.95	18	830.94	18	411.55	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00
19	504.00			19	445.11	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00
				20	478.66	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00
				21	512.21	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00
				22	545.76	22	300.00	22	300.00	22	300.00	22	300.00	22	300.00	22	300.00	22	300.00
				23	579.31	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00
				24	612.86	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00
TOTAL	9388.94	TOTAL	8082.63	TOTAL	8895.14	TOTAL	7200.00												

MANZANA 11		MANZANA 12		MANZANA 13		MANZANA 14		MANZANA 15		MANZANA 16		MANZANA 17		MANZANA 18		MANZANA 19		MANZANA 20	
LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)	LOTE	AREA (m2)
1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	300.00	1	325.00	1	300.00	1	300.00	1	407.94	1	331.20
2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	300.00	2	389.90	2	328.14
3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	300.00	3	372.60	3	321.07
4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	300.00	4	355.31	4	316.00
5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	300.00	5	358.03	5	310.97
6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	300.00	6	320.73	6	305.80
7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	300.00	7	313.60	7	300.78
8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	300.00	8	313.60	8	295.72
9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	300.00	9	313.60	9	290.65
10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	300.00	10	313.60	10	285.58
				11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	300.00	11	313.60	11	562.42
				12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	300.00	12	314.17
				13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00	13	300.00		
				14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00	14	300.00		
				15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00	15	300.00		
				16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00	16	300.00		
				17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00	17	300.00		
				18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00	18	300.00		
				19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00	19	300.00		
				20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00	20	300.00		
				21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00	21	300.00		
				22	300.00	22	300.00	22	300.00	22	453.23	22	300.00	22	300.00	22	300.00		
				23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00	23	300.00		
				24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00	24	300.00		
TOTAL	7200	TOTAL	7200.00	TOTAL	7200.00	TOTAL	7200.00	TOTAL	7200.00	TOTAL	6778.23	TOTAL	7200.00	TOTAL	7200.00	TOTAL	4066.68	TOTAL	3646.43

MANZANA 21		MANZANA 22		MANZANA 23		MANZANA 24	
LOTE	AREA (m2)						
1	558.58	1	599.11	1	350.00	1	300.00
2	552.77	2	300.00	2	300.00	2	300.00
3	548.97	3	300.00	3	300.00	3	300.00
4	545.15	4	300.00	4	300.00	4	300.00
5	541.32	5	300.00	5	300.00	5	300.00
6	537.50	6	300.00	6	300.00	6	554.21
		7	300.00	7	300.00	7	888.44
		8	300.00	8	300.00	8	356.42
		9	300.00	9	300.00	9	350.44
		10	517.67	10	321.57	10	344.47
		11	493.77	11	315.59	11	338.49
		12	469.87	12	309.52	12	332.52
		13	445.97	13	601.31		
		14	577.91				
		15	599.55				
TOTAL	3282.29	TOTAL	4926.39	TOTAL	5474.56	TOTAL	4444.99

PROYECTO: URBANIZACION PORTALES DE SAN PEDRO

AREA DE LOTES EN MANZANAS

CUADRO DE AREAS							
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	NUMERO DE LOTES	A	B	C	D	E	
		SUPERFICIE TOTAL	10 % ESPACIOS VERDES	LONGITUD DE CALLES	COSTO POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	AREA DE TERRENO POR INFRAESTRUCTURA	
		m2.	m2.	mts.	\$.	m2.	has.
PORTALES DE SAN PEDRO	474	214.772.00	21.477.20	4.538.63	157.853.55	39.463.39	3.95

LINDEROS: AREA VERDE UNO

SUPERFICIE M2	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
	LIMITES	ML	LIMITES	ML	LIMITES	ML	LIMITES	ML
17277.20	Lindero Sur del área de afectación No. Uno por Río Puluvi	95.44	Calle G de la Urbanización "Portales de San Pedro"	74.59	Lindero oeste área reservada DINMOB C.A	221.43	Lindero este de área de pago por infraestructura	255.22

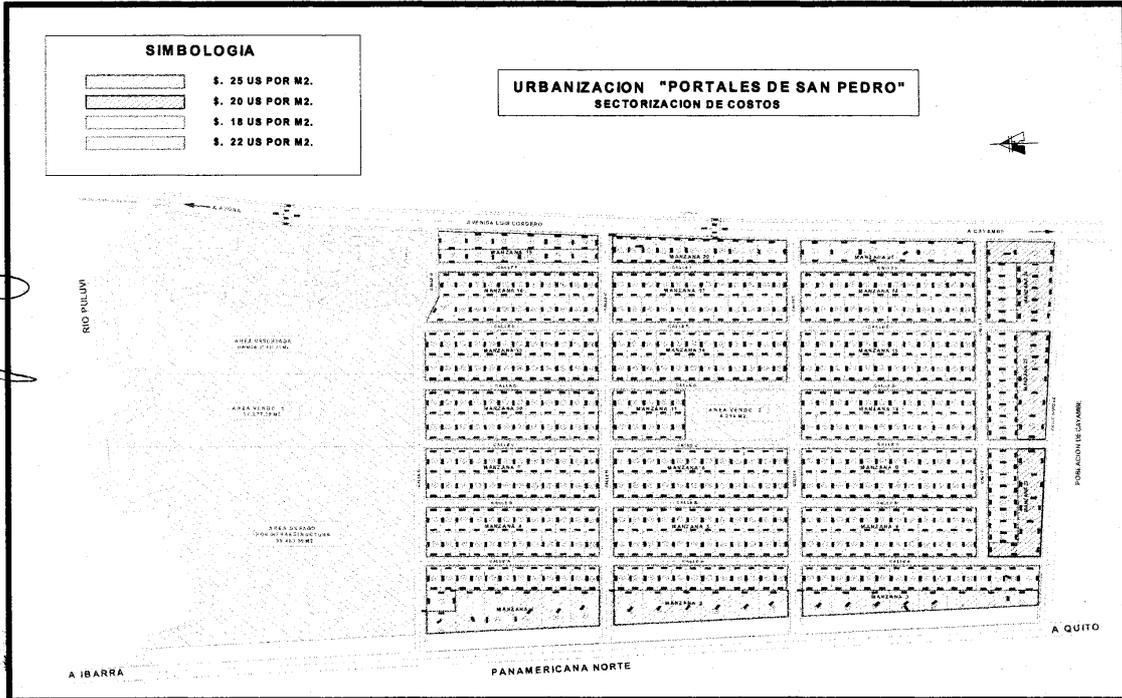
LINDEROS: AREA VERDE DOS

SUPERFICIE M2	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
	LIMITES	ML	LIMITES	ML	LIMITES	ML	LIMITES	ML
4200.00	Lindero con lotes: 5 y 6 la manzana 11 de la urbanización Portales de San Pedro	50.00	Calle I de la Urbanización "Portales de San Pedro"	50.00	Calle D de la Urbanización "Portales de San Pedro"	84.00	Calle C de la Urbanización "Portales de San Pedro"	84.00

LINDEROS: AREA POR PAGO DE INFRAESTRUCTURA

SUPERFICIE M2	NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
	LIMITES	ML	LIMITES	ML	LIMITES	ML	LIMITES	ML
39.463.39	Lindero Sur del área de afectación No. Dos por Río Puluvi	309.39	Calle G de la Urbanización "Portales de San Pedro"	192.68	Lindero oeste de área verde uno	255.22	Lindero : Panamericana Norte	215.72

10. Aprobar los precios de venta de lotes por metro cuadrado de acuerdo al presente plano.



DINMOB
INMOBILIARIA DINE

NOTA: A estos valores se incrementara \$0,50 centavos por m2 para pago de mano de obra y evitar las mingas y \$10 dólares de inscripción por reserva de cada lote, que serán administrados por DINMOB.