

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LOS SEÑORES
ACCIONISTAS DE DINAMICA DE CONSTRUCCIÓN
DINAMICCOMSA S.A.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

A los Señores Accionistas:

El presente informe de gerencia tiene como objetivo poner a consideración de la Junta General Ordinaria de DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A. los aspectos que intervinieron en la actividad económica de la empresa en el año 2015 y poder tomar medidas adecuadas a futuro para mejorar la productividad, eficacia, eficiencia o para analizar medidas de precaución y prevención ante posibles escenarios político/económicos del país.

Para este análisis se tomó en cuenta todos los proyectos que intervinieron de una u otra manera en este periodo.

PROYECTO KHANIA

En el año 2015 se han entregado los departamentos No. 102, 403, 502, 503 y 603; los cuales, al finalizar el año 2014 no pudieron ser entregados porque se encontraban en trámites legales de escrituración final; se realizó la venta del departamento 504 y la entrega definitiva de este bien inmueble se efectuó en el mes de diciembre del 2015; quedando, de esta manera el proyecto KHANIA, completamente entregado a satisfacción de los clientes.

PROYECTO BEZIER

Este proyecto fue completamente terminado en el mes de Septiembre del año 2015, a pesar de que existió cierta demora con respecto al cronograma inicial de la obra, particular que no constituyó inconveniente para cumplir con la fecha de entrega estipulada y ofrecida a los clientes, programada para Septiembre del 2015, todo lo contrario cumplimos con las Promesas de Compra Venta, debido a la reprogramación del cronograma inicial aplicando un desempeño intensivo y dinámico en las actividades y optimizando al máximo el tiempo trabajado. Aplicamos el conocido refrán "*contra reloj*".

Cabe mencionarse que al momento se encuentra vendido el 87% del proyecto y se ha realizado la entrega de los bienes inmuebles a la mayoría de nuestros clientes, como nos ha caracterizado en todos nuestros proyectos, quienes no dudan en manifestar su gran satisfacción por el cumplimiento de lo ofrecido en promesas de compra-venta.

De los departamentos vendidos queda pendiente de entrega a sus respectivos dueños los siguientes: 102, 103, 202, 303, 307, 407, 501, 502, 504, 505, 506, 602, 603, 604, 704, 804, 805, 902, 903; esto debido a demoras en la entrega de préstamos hipotecarios por parte de las entidades financieras o porque todavía están siguiendo el proceso legal correspondiente.

Hasta la presente fecha existen 5 departamentos (701, 705, 801, 802 y 1002) y 2 locales comerciales disponibles del proyecto BEZIER que no han sido vendidos aún.

Los resultados económicos que arroja la liquidación del proyecto BEZIER se encuentran registrados en el estado de resultados correspondiente al año 2015.

PROYECTO QUORI

El Proyecto QUORI, ubicado tras el centro comercial Quicentro Shopping cuenta con la construcción de 74 departamentos y 6 locales comerciales; actualmente se encuentra en etapa de estructura con un avance de obra del 27,9%. Durante este año el proceso de desenvolvimiento normal del proyecto se ha visto afectado por falta de obtención de permisos municipales los cuales no han fluido con la rapidez esperada; superado este impase actualmente el proyecto se encuentra cumpliendo el cronograma con un adelanto de 3 semanas.

Al momento tanto los costos directos como indirectos de este proyecto se encuentran controlados esto debido sobre todo al mecanismo de contratación y pago adaptados con proveedores de estructura metálica, hormigón y hierro.

Hasta el momento se encuentra vendido el 62% de las unidades disponibles de este proyecto; cabe recalcar que a mediados del año 2015 el flujo de ventas se ha visto disminuido drásticamente debido a la desaceleración del mercado inmobiliario, es por ello que para el año 2016 debemos tomar medidas encaminadas a flexibilizar las formas de pago y plazos de pago para clientes debido a la reducción de la demanda y la excesiva oferta existente.

OTROS

En el año 2015 se ha procedido a realizar la compra de 3 lotes de terreno en los cuales se desarrollarán proyectos inmobiliarios futuros que se detallan a continuación:

- 1 lote de terreno ubicado en la calle Juan Severino, sector Plaza Argentina.
- 1 lote de terreno ubicado en la Av. Diego de Almagro y Shyris, sector Plaza Argentina.
- 1 lote de terreno ubicado en Tumbaco.

Cabe mencionarse que en las dos primeras adquisiciones de bienes inmuebles señalados anteriormente, se tiene avizorado nuestro primer proyecto de oficinas, toda vez que el sector y su entorno se prestan para ello.

En lo referente a las obligaciones con los diferentes entes de control, la empresa se encuentra completamente al día en su cumplimiento.

RECOMENDACIONES GENERALES

Con toda la información presentada en este informe, podemos tener un panorama más claro de la situación actual de la empresa, sus proyectos y las tendencias del mercado inmobiliario. Por lo cual propondría las siguientes recomendaciones para tener como guía para el presente año:

- Realizar los flujos operativos de la empresa con mayor precisión lo cual ayudará a preservar la liquidez de la compañía y mantenemos preparados en el caso de que la presente desaceleración en el mercado inmobiliario se mantenga por un extenso periodo de tiempo.
- Flexibilizar las formas de pago de los bienes inmuebles aún no vendidos para obtener una mejor absorción de ventas, sacrificando en cierta medida el rendimiento financiero de los proyectos.
- Proceder al arriendo de los bienes inmuebles del Edificio BEZIER que no se han logrado vender hasta el primer trimestre del año 2016.
- Promocionar de mejor manera las áreas en venta.
- Analizar los rubros de gastos indirectos con los datos obtenidos durante todo el año 2015 y obtener un mejor control sobre estos y su reducción para el año 2016.
- Planificar proyectos futuros de manera más precisa en base al control y análisis de los precios unitarios de los rubros directos de los proyectos finalizados.
- Promover un buen ambiente laboral en todas las áreas de la empresa y fortalecer la seguridad laboral.
- Controlar el cumplimiento de acuerdo con los requisitos establecidos por las entidades de control especialmente en las obras.

Atentamente,



Ing. Felipe Herdoiza Dávila
GERENTE GENERAL