

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 2016 y poder tomar medidas adecuadas a futuro para mejorar la productividad, eficacia, eficiencia o para analizar medidas de precaución ante posibles escenarios político/económicos del país.

1.- Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia de este informe.

Edificio BEZIER

La entrega-recepción definitiva de este proyecto se dio en el año 2015 de lo cual quedó pendiente de entrega por demora en entrega de los préstamos hipotecarios o por demora en la realización de los documentos por parte de los dueños los siguientes departamentos: 102, 103, 202, 303, 307, 407, 501, 502, 504, 505, 506, 602, 603, 604, 704, 804, 805, 902 y 903, los cuales fueron entregados a entera satisfacción del cliente durante el año 2016; los resultados económicos y financieros de estos movimientos se encuentran registrados en el Estado de Resultados del presente año.

Hasta la presente fecha y debido al estancamiento del sector de la construcción aún quedan sin vender 5 departamentos (701, 805, 801, 802 y 1002) y 2 locales comerciales; los cuales se encuentran debidamente registrados dentro de las cuentas de Inventario de Productos Terminados.

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 terminados con un avance de obra del 80%.

Hasta el momento se encuentra vendido el 70% de las unidades disponibles de este proyecto; cabe recalcar que el desenvolvimiento normal de las ventas ha sufrido un gran impacto durante el presente año 2016 debido a la desaceleración del mercado inmobiliario.

Proyecto IKEBANA

En el mes de Enero del presente año se inició la construcción de 21 casas en un terreno ubicado en la Ruta Viva por el sector de Tumbaco cuya compra se la realizó en el año 2015; actualmente se encuentra en etapa de estructura con un avance de obra del 49%.

Hasta el momento se encuentran vendidas 2 casas, de la misma manera las ventas de éstas unidades habitacionales se han visto afectadas gravemente por la desaceleración del mercado inmobiliario.

Varios

Durante el año 2016 se ha procedido a realizar el arrendamiento de los dos locales comerciales ubicados en el Edificio BEZIER, así como también al arriendo de un lote de terreno ubicado en la Av. Diego de Almagro.

2.- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.

Con relación a las disposiciones realizadas por la Junta General y el Directorio durante el año 2016 se ha cumplido a cabalidad según lo estipulado en cada una de las actas que reposan en el respectivo registro.

3.- Información sobre los hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.

La compañía DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN S.A., en el ámbito administrativo, laboral, legal y de cumplimiento con los diferentes entes de control se encuentra completamente al día y no refleja pendiente alguno en este sentido.

4.- Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

La Situación Financiera de DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN S.A. ha tenido una importante variación con respecto al año 2015 debido al bajo nivel de ventas por la afectación del mercado inmobiliario lo cual ha afectado también al flujo del efectivo provisto para los diferentes proyectos que se están desarrollando en este presente año.

Esta situación se refleja claramente en los estados financieros que se presentarán oportunamente a las entidades de control.

5.- Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en ejercicio económico.

La utilidad neta que arroja el presente ejercicio económico es de US\$ 350.663,19 valor que se propone que se mantenga en la cuenta ganancias acumuladas debido a que es necesario para seguir con el desenvolvimiento de las operaciones de la compañía.

6.- Recomendaciones a la Junta General respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

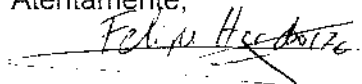
Con toda la información presentada en este informe, podemos tener un panorama más claro de la situación actual de la empresa, sus proyectos y las tendencias del mercado inmobiliario. Por lo cual propondría las siguientes recomendaciones para tener como guía para el presente año:

- Continuar realizando los flujos operativos de la empresa con mayor precisión lo cual ayudará a preservar la liquidez de la compañía y mantenernos preparados en el caso de que la presente desaceleración en el mercado inmobiliario se mantenga por un extenso período de tiempo.
- Flexibilizar las formas de pago de los bienes inmuebles 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 2017.
- 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 en todas las áreas de la compañía.

7.- Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

La compañía DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A., hasta la presente fecha ha cumplido a cabalidad con todo lo que le compete con relación a las normas de propiedad intelectual y derechos de autor requeridos por la entidad de control IEPI.

Atentamente,



Ing. Felipe Herdoíza Dávila
GERENTE GENERAL