

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 2017, 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 realizó en el año 2015, al 31 de diciembre del año 2016 quedaron pendientes de venta los departamentos 701, 705, 801, 802, 1002 y los locales 1 y 2; en el presente ejercicio económico se ha procedido a la venta y entrega a entera satisfacción del departamento No. 802 y el local comercial No. 1; los resultados económicos y financieros de estos movimientos se encuentran registrados en el Estado de Resultados del presente año.

Al 31 de diciembre del 2017, debido al estancamiento del sector de la construcción, aún quedan sin vender 4 departamentos (701, 705, 801, y 1002) y 1 local comercial (Local 2); los cuales permanecen registrados en los estados financieros de la compañía.

Proyecto QUORI

El Proyecto QUORI, ubicado tras el centro comercial Quicentro Shopping cuenta con la construcción de 74 departamentos y 6 locales comerciales; la entrega-recepción definitiva de este proyecto se realizó en el año 2017, por diversos motivos propios de los clientes quedaron pendientes de pago y entregar algunos departamentos (1002-201-202-203-205-207-209-309-402-403-405-408-501-503-504-506-507-508-602-604- 701-703-705-707-801-803-903-906 y 907) y algunos locales (2-3-5 y 6).

Hasta la presente fecha y debido al estancamiento del sector de la construcción aún quedan sin vender 16 departamentos (1001-1003-1004-1006-1007-704-708-802-805-806-807-808-902-904-905-908).

Lo correspondiente a la liquidación del proyecto QUORI se encuentra registrado oportunamente y se refleja dentro de los estados financieros de la compañía.

Proyecto IKEBANA

El proyecto IKEBANA, un nuevo producto de DINAMICA DE CONSTRUCCIÓN, se encuentra ubicado en el sector de Tumbaco y cuenta con la construcción de 21 casas; a fines del año 2017 se ha concluido la construcción y se ha procedido con la entrega definitiva a satisfacción de una unidad habitacional (casa No. 15) de la misma manera por diversas razones propias de los clientes quedan pendientes la entrega definitiva de las casas No. 3-5-14 y 21.

Hasta la presente fecha y debido al estancamiento y desaceleración del sector de la construcción quedan pendientes de venta 16 casas.

Varios

Durante el año 2017 se ha procedido a realizar el arrendamiento de los departamentos 701, 705, 801 y 1002 del Edificio BEZIER, así como también al arriendo de dos lotes de terreno ubicados en la Av. Diego de Almagro y Juan Severino (Sector Plaza Argentina)

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 2017 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 2016; la finalización del proceso de construcción de nuestros proyectos QUORI e IKEBANA nos ha permitido realizar la entrega-recepción de algunas unidades en este año 2017 con lo cual se ha podido obtener un mejor flujo que nos ha permitido cancelar algunas obligaciones pendientes sobre todo con los accionistas; adicionalmente esto también nos ha permitido obtener una mejor utilidad con respecto al año anterior. 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\$ 460.370,07 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 de los Edificios BEZIER y QUORI que no se han logrado vender hasta el primer trimestre del año 2018.
- Promover la creación del departamento de ventas con el objetivo de promover de mejor manera nuestros proyectos y que la recuperación de la inversión realizada sea en el menor tiempo posible.
- 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