

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 2018, 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 2017 quedaron pendientes de venta 4 departamentos 701, 705, 801, y 1002; en el presente ejercicio económico se ha procedido a la venta y entrega a entera satisfacción del departamento No. 701, 801 y 1002; los resultados económicos y financieros de estos movimientos se encuentran registrados en el Estado de Resultados del presente año.

Al 31 de diciembre del 2018, aún queda sin vender el departamento 705, el cual permanece registrado 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, al 31 de diciembre del 2017 quedaron 33 unidades pendientes de entrega a sus respectivos dueños debido a diversos trámites propios de los clientes y debido al estancamiento del sector de la construcción quedaron sin vender 16 departamentos; de estos departamentos, al 31 de diciembre del 2018 se encuentran vendidos y entregados en total 40 unidades a entera satisfacción de los clientes; los resultados económicos y financieros de estas transacciones se encuentran registrados en el Estado de Resultados del presente año.

Con relación a las 9 unidades restantes, al 31 de diciembre del 2018 estas aún se encuentran registradas en nuestros libros contables, puesto que 2 de estas unidades no han sido vendidas (905 y 902) y las 7 unidades restantes se encuentran en proceso de terminación de la compra.

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), en el año 2017 por diversas razones propias de los clientes quedó pendiente la entrega definitiva de las casas No. 3-5-14 y 21 las cuales han sido entregadas en el transcurso del año 2018 a entera satisfacción del cliente; de igual manera al 31 de diciembre del 2017 quedaron 16 casas pendientes de venta de las cuales al 31 de diciembre del 2018 se han vendido y entregado 5 casas a sus respectivos dueños (Casas 7, 8, 10, 18 y 20); los resultados económicos y financieros de estas transacciones se encuentran registrados en el Estado de Resultados del presente año.

Con relación a las 11 unidades restantes, al 31 de diciembre del 2018 aún se encuentran registradas en nuestros libros contables, puesto que 2 de estas unidades habitacionales (casas 2 y 4) no han sido vendidas y las 9 unidades restantes (casas 1, 6, 9, 11, 12, 13, 16, 17 y 19) se encuentran en proceso de terminación del proceso de compra por parte de nuestros clientes.

Proyecto EDGE TOWER

El proyecto EDGE TOWER es un proyecto prometedor que DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN S.A. ha iniciado a promoverlo en los terrenos ubicados en la Av. Diego de Almagro y Juan Severino; consta de 80 departamentos y 4 locales comerciales; desde su lanzamiento este proyecto promete ser muy exitoso contando hasta el 31 de diciembre del 2018 con la compra y reserva de 20 unidades.

Varios

En el año 2018 DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN S.A. ha iniciado a ofertar los servicios de administración de Condominios para de esta manera conservar en perfecto estado los proyectos construidos por nuestra marca; el conjunto IKEBANA ha sido nuestro cliente quienes nos han manifestado estar muy conformes y satisfechos con los servicios que hasta ahora les hemos brindado.

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 2018 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 2017 puesto que se han vendido y entregado 49 unidades habitacionales en total de nuestros dos proyectos terminados QUORI e IKEBANA con lo cual se ha podido obtener un mejor flujo que nos ha permitido cancelar oportunamente las obligaciones contraídas con el banco del exterior Bank Vontobel y con nuestros 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\$ 593.593.109,35 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.
- 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