

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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 2019, 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, en el transcurso del año 2019 se ha procedido a firmar la promesa de compra-venta de este departamento pero no la respectiva escritura de transferencia de dominio, por lo tanto al 31 de diciembre del 2019 este bien se lo mantiene registrado a precio de costo dentro de los activos 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 2018 quedaron registradas 9 unidades como activos de la empresa; de estas unidades, 7 se ha realizado la terminación del proceso de venta durante el año 2019 y los resultados de estas transacciones se encuentran registrados en los libros contables del año 2019; 1 unidad (Dep. 905) se ha procedido a firmar la respectiva promesa de compra-venta pero no la transferencia de dominio por lo tanto se mantiene registrado como activo de la empresa y el Dep. 902 aún no se ha vendido pero se mantiene registrado también como activo de la empresa.

Handwritten mark

Proyecto IKEBANA

El proyecto IKEBANA, se encuentra ubicado en el sector de Tumbaco y cuenta con la construcción de 21 casas, este proyecto fue concluido en el año 2017; durante el año 2019 se ha realizado la venta de 7 unidades habitacionales de las 11 que quedaron a fines del 2018, el resultado de estas ventas se encuentra debidamente registrado en contabilidad de la empresa, al 31 de diciembre del 2019 tenemos todavía 4 casas sin vender (2, 4, 12 y 19) las cuales constan dentro del activo de la empresa; cabe recalcar que la casa No. 12 se encuentra prometida para la venta pero por varios motivos no se ha podido finalizar la transacción con el traspaso de dominio definitivo.

Terreno y proyecto EDGE TOWER

En el mes de febrero del 2019 se ha realizado la venta y transferencia de dominio del terreno ubicado en la Av. Diego de Almagro y Juan Severio a la Sociedad de Hecho Dinámica-Edge Tower donde se construye el proyecto inmobiliario Edge Tower, los resultados efecto de esta transacción se encuentran registrados en la contabilidad de la empresa.

Otros contratos realizados con la Sociedad de Hecho Dinámica-Edge Tower

Durante el año 2019 se han realizado distintos contratos con la Sociedad de Hecho Dinámica-Edge Tower, los mismos que han sido registrados oportunamente y han generado los resultados esperados dentro de Dinámica de Construcción S.A., estos contratos se detallan a continuación:

- **Contrato de Construcción:** Contrato que tiene como objeto realizar la construcción del proyecto inmobiliario Edge Tower, este contrato contempla el cobro del 5% de los costos directos incurridos durante la construcción del mencionado proyecto.
- **Contrato de Alquiler de Maquinaria:** Tiene como objeto el alquiler de la maquinaria y herramientas que Dinámica de Construcción S.A. tiene y que son alquilados mediante la necesidad de la Sociedad de Hecho estos son: Excavadora, Bob-Cat, Retroexcavadora, amoladoras, soldadoras, vibradores, entre otros.
- **Contrato de Administración y Control:** Tiene como objeto realizar la administración del Proyecto tanto técnica, administrativa y financiera para el mejor desarrollo del mencionado proyecto.

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.

- En los meses de agosto y septiembre, se ha realizado la compra de un nuevo terreno ubicado en la Zona de San Juan de Cumbayá en el que se espera realizar un nuevo proyecto que lo estaremos anunciando el próximo año 2020.

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 2019 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. durante el año 2019 se ha dinamizado con la venta significativa de los proyectos QUORI e IKEBANA que ha permitido a la empresa contar con un flujo importante de recursos que junto al flujo obtenido en el año 2018 se ha podido realizar la compra de un nuevo terreno en el sector de San Juan de Cumbayá.

5. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO.

La utilidad neta que arroja el presente ejercicio económico es de US\$ 521.831,20 valor que se propone sea mantenido 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.
- 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