

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**



Estado Financiero, por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011  
Con el Informe de Auditoría.

**Informe del Auditor Independiente**

A los Accionistas de  
Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.



**Dictamen sobre los estados financieros.**

1. He auditado el balance general que se adjunta de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, no estuvieron sujetos a auditoría externa de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros.**

2. La Administración de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esta responsabilidad incluye el control interno mantenido en la preparación y presentación de los estados financieros, lo que permite que se encuentren libres de distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error; aplicando políticas contables apropiadas y efectuando estimaciones contables razonables en las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor.**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIIA, respecto al año 2011. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y así como en la planificación y desempeño de mi auditoría, para obtener certeza razonable de que los estados financieros no estén libres de distorsiones de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende el desarrollo de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de importancia relativa de los estados financieros por fraude o error. Al elaborar esas evaluaciones de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes considerados por la Compañía en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, con la finalidad de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables; así como una evaluación en la presentación general de los estados financieros. Reconozco que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Quito:

Av. 9 de Octubre y Eloy Alfaro E-352, Edificio Novoa 5to. Piso, Oficina 503; Teléfono 2 229 182

**Opinión con salvedades.**

5. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Informe sobre disposiciones legales.**

6. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se emite por separado.



Richar Simbaña Salinas  
RNAE No. 777




Quito D.M., 23 de Marzo de 2012

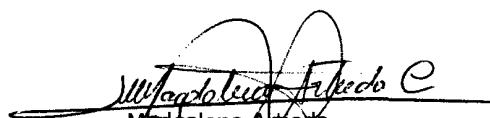
# Dinámica de Cosntrucción DINAMICCOMSA S.A.

## Balance General Al 31 de diciembre de 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2011
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5,272,434
Cuentas por cobrar	5	130,073
Inventarios	6	1,769,122
<b>Total activos corrientes</b>		7,171,629
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedad y equipos	7	882,576
Cargos diferidos	8	64,559
Inversiones	9	1,026,226
Otros activos	10	1,122,440
<b>Total activos no corrientes</b>		3,095,801
<b>Total activos</b>		10,267,430
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Documentos y cuentas por pagar	11	1,936,219
Obligaciones con los trabajadores	12	181,387
<b>Total pasivos corrientes</b>		2,117,606
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Pasivo a largo plazo	14	4,001,152
<b>Total pasivos</b>		6,118,758
<b>Patrimonio:</b>		
Capital social	15	90,000
Aporte para futura capitalización	16	400,000
Reserva legal	17	325,719
Utilidades retenidas	18	3,332,953
<b>Total patrimonio</b>		4,148,672
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		10,267,430

  
Arq. Viviana Herdoiza Dávila  
Gerente General

  
Magdalena Arrieta  
Contador General


Las notas adjuntas de los números 1 al 23 forman parte integral de estos estados financieros

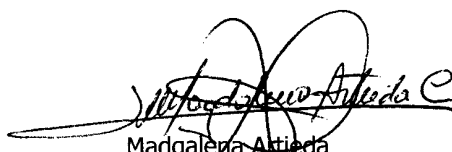
# Dinámica de Cosntrucción DINAMICCOMSA S.A.

## Estado de Resultados Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2011
Ingresos por actividades ordinarias	19	3,433,040
Gastos de administración y ventas	20	(2,680,889)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>752,151</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Gastos financieros		(474)
Ingresos financieros		363,540
Otros ingresos		36,999
		400,065
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>1,152,216</b>
Participación trabajadores	12	172,832
Impuesto a la renta	13	571,537
<b>Utilidad neta</b>		<b>407,847</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<b>4.53</b>
<b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b>		<b>90,000</b>

  
Arq. Viviana Herdoíza Dávila  
Gerente General

  
Madgalena Altieda  
Contador General


Las notas adjuntas de los números 1 al 23 forman parte integral de estos estados financieros.


# Dinámica de Cosntrucción DINAMICCOMSA S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio  
Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total evolución del patrimonio
<b>Saldo inicial periodo actual 31.12.2010</b>	90,000	400,000	-	3,250,825	3,740,825
Reclasificaciones	-	-	325,719	(325,719)	-
Utilidad neta	-	-	-	407,847	407,847
<b>Saldo final periodo actual 31.12.2011</b>	90,000	400,000	325,719	3,332,953	4,148,672

  
Arq. Viviana Herdoíza Dávila  
Gerente General

  
Magdalena Arrieta  
Contador General


Las notas adjuntas de los números 1 al 23 forman parte integral de estos estados financieros.

## Dinámica de Cosntrucción DINAMICCOMSA S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31.12.2011
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>	
Efectivo recibido de clientes	4,147,496
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,450,290)
Intereses recibidos	363,540
Impuesto a la renta	(966,334)
Otros ingresos (egresos) neto	811
Efectivo neto provisto por actividades de operación	95,223
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>	
Pago por compra de propiedad, planta y equipo	(468,157)
Pago por compra de inventarios neto	(1,907,569)
Pago por aumento en inversiones	(426,180)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2,801,906)
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>	
Aumento en préstamos accionistas	1,072,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	1,072,000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,634,683)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6,907,117
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>5,272,434</b>

  
Arq. Viviana Herdoiza Dávila  
Gerente General

  
Magdalena Artieda  
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 23 forman parte integral de estos estados financieros.

## **Dinámica de Cosntrucción DINAMICCOMSA S.A.**

### **Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Provisto por Actividades de Operación Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2011**


**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

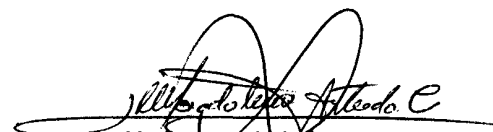
	<b>31.12.2011</b>
<b>Utilidad neta</b>	407,847
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>	
Depreciación	59,831
Amortización	17,725
Provisión impuesto a la renta	571,537
Provisión para participación de trabajadores	172,832
Utilidad en venta de propiedad y equipos	(35,714)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
Disminución en cuentas por cobrar	714,456
Aumento en inventarios	(24,029)
Disminución en cuentas por pagar	(62,054)
Disminución en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta	(1,727,208)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>95,223</b>

#### **ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO**

Durante el año 2011, Dinamiccomsa S.A., transfirió de propiedad y equipos \$979,111 a inventarios de terrenos.

Durante el año 2011, Dinamiccomsa S.A., transfirió de otros activos \$397,087 a propiedad y equipos.

  
Arq. Viviana Herdoíza Dávila  
Gerente General

  
Magdalena Antuña  
Contador General

**Las notas adjuntas de los números 1 al 23 forman parte integral de estos estados financieros.**

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

### **1. Objeto de la Compañía.**

La Compañía fue constituida el 13 de mayo de 2009 e inscrita en el Registro mercantil el 11 de junio de 2009 en la ciudad de Quito – Ecuador, con el nombre de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. Sus objetivos principales son:

- Dedicarse a la elaboración de diseños de arquitectura y de ingeniería, a la construcción de obras de arquitectura y de ingeniería, a la construcción de obras de arquitectura y de ingeniería tales como construcción de edificios, programas de vivienda, oficinas, centros educativos, hoteles, conjuntos habitacionales, multifamiliares, edificios industriales así como la construcción de todo tipo de obras civiles, su contratación y su comercialización.
- Dedicarse al diseño, planificación y construcción de obras viales, urbanas y rurales, puentes, puertos, aeropuertos, construcción de estructuras metálicas de todo tipo, a elaborar productos derivados del petróleo y del carbón, fabricar productos minerales no metálicos y diversos tales como el hormigón, fabricar materiales de construcción para pavimentos y revestimiento a base de asfalto, construir y fabricar ductos y estructuras de almacenamiento, así como también podrá importar y exportar y comercializar maquinarias, equipos, vehículos, enseres. Partes y piezas y repuestos para la industria de la construcción.

Según resolución No. 285 de fecha 29 de Julio de 2011, la Compañía fue notificada como Contribuyente Especial.

### **2. Bases de presentación y preparación de los estados financieros y principales criterios contables Aplicados.**

A continuación describimos las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros de la Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. Tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC".

#### **2.1. Período contable.**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Balance General: Por el período terminado al 31 de diciembre de 2011.

Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011.

#### **2.2. Bases de preparación.**

Los Estados Financieros de la Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. y sus correspondientes notas han sido preparadas y presentadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" y considerando regulaciones respectivas de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

### **2.3. Monedas de presentación y moneda funcional.**

Los registros contables y los estados financieros de la Compañía, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía

### **2.4. Base de medición.**

Los estados financieros de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., se registran sobre la base del devengado.

### **2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., considera como equivalentes de efectivo todas sus inversiones de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos.

### **2.6. Inventarios.**

Los inventarios incluyen terrenos adquiridos por Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. para destinarlos a proyectos inmobiliarios. Los cuales se encuentran valorados a sus costos históricos y no exceden a su valor de mercado; de acuerdo a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 15.

### **2.7. Propiedades y equipos.**

Las propiedades, planta y equipo se encuentran registradas a su costo de adquisición. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual son las siguientes:

Activo	Tasa
Edificios	5%
Equipos pesados	14.29%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%

### **2.8. Cargos diferidos.**

Corresponden al software y se encuentra registrado al costo de adquisición, el cual es amortizado en línea recta a cinco años.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

### **2.9. Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden al valor justo del monto que se recibe o por cobrar por la venta de bienes o servicios en el curso normal de las actividades de Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. El ingreso se expone neto, de los adicionales por impuestos, descuentos o devoluciones.

### **2.10. Ingresos financieros.**

Son aquellos provenientes de activos disponibles para la venta o ingresos que corresponden a ventas o prestación de servicios.

### **2.11. Gastos de operación.**

Los gastos de operación son reconocidos por Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., sobre la base del devengado, compuestos por gastos de administración, gastos de venta , gastos financieros; propios del giro del negocio.

### **2.12. Ganancia por acción.**

La Compañía determina la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

## **3. Adopción por Primera vez de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2012. Por lo tanto al 31 de diciembre de 2011, sus estados financieros anuales son presentados bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

La fecha de transición para Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A. fue el 1 de enero de 2011.

**3.1** Reconciliación del patrimonio neto desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011.

		<b>Patrimonio USD\$</b>
Patrimonio de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad 31.12.10		3,740,825
<b>Ajustes a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (contabilizadas en el año 2012):</b>		
Ajuste depreciación mal aplicada		2,975
Saldo bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)		3,743,800

---

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2011</b>
Caja chica	300
Bancos	259,721
<b>Equivalentes de efectivo:</b>	
<b>Banco de Guayaquil:</b>	
Certificado de depósito con vencimiento el 12 de enero de 2012, al 5.70% de interés anual.	2,500,000
Certificado de depósito con vencimiento el 20 de enero de 2012, al 5.70% de interés anual	2,512,413
	<b>5,572,434</b>

### 5. Cuentas por cobrar.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2011</b>
Cuentas por cobrar a terceros	21,014
Reembolso de gastos	9,758
Anticipo a proveedores	14,024
Otros anticipos	1,910
Crédito tributario IVA	3,842
Crédito tributario impuesto a la renta	76,108
Cuentas por cobrar clientes	
relacionados (1)	3,423
Otros (6)	(6)
	<b>130,073</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2011, esta cuenta incluye operaciones correspondientes a reembolsos de gastos efectuadas entre la Compañía y sus relacionadas las Sociedades de Hecho Koroni y Luxxo.

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 6. Inventarios.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

		<b>31.12.2011</b>
Terreno Bellavista	(1)	270,000
Terreno Andrade Marín	(2)	279,982
Terreno Bellavista Baja	(3)	154,000
Terreno Tonsupa	(4)	709,111
Terreno Bellavista Baja	(5)	332,000
Importaciones en tránsito		24,029
		<b>1,769,122</b>

- (1) Corresponde a un terreno, ubicado en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar; en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario KORONI.
- (2) Corresponde a un terreno ubicado, en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia La Floresta; en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario LUXOX.
- (3) Corresponde a un terreno, ubicado en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar; en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario KHANIA.
- (4) Corresponde a once lotes de terreno ubicado, en la Cooperativa Huertos Familiares "ATACAMES" en el Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonsupa.
- (5) Corresponde a un terreno (incluye una casa), ubicado en el Sector del Batán (Bellavista Baja), Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar.

### 7. Propiedad y equipos.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2011</b>
Edificios	722,155
Equipo pesado	155,680
Muebles y enseres	45,949
Equipo de oficina	1,126
Vehículos	6,500
Equipos de computación	28,720
	<b>960,130</b>
Menos depreciación acumulada	77,554
	<b>882,576</b>

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2011</b>
<b>Costo ajustado:</b>	
Saldo al inicio del periodo	1,131,642
Compras	412,512
Transferencias	(582,024)
Bajas	(2,000)
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>960,130</b>
<b>Depreciación acumulada ajustada:</b>	
Saldo al inicio del periodo	19,723
Gasto del año	59,831
Ajuste	(2,000)
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>77,554</b>

### 8. Cargos diferidos.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2011</b>
Software para arquitectura	25,311
Licencia de Windows	2,118
Otras licencias	62,973
	90,402
<b>Menos amortización acumulada</b>	<b>25,843</b>
	64,559

El movimiento del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2011</b>
<b>Costo ajustado:</b>	
Saldo al inicio del periodo	34,757
Compras	55,645
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>90,402</b>

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

**Amortización acumulada ajustada:**

Saldo inicial	8,118
Gasto del año	17,725
Saldo al final del periodo	25,843

**9. Inversiones.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

		<b>31.12.2011</b>
Fideicomiso mercantil "LIVORNO"	(1)	325,926
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica-Koroni	(2)	250,000
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica-Luxxo	(3)	450,300
		<u>1,026,226</u>

- (1) Corresponde al Fideicomiso Mercantil LIVORNO, contratada con la Fiduciaria Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador"; el cual a la fecha de nuestra auditoría el proyecto inmobiliario LIVORNO, se encuentra en fase de liquidación.
- (2) Corresponden a valores entregados a la Sociedad de Hecho Dinámica-Koroni, para la construcción del proyecto inmobiliario Koroni, en la cual la Compañía mantiene un 90% de participación.
- (3) Corresponden a valores entregados a la Sociedad de Hecho Dinámica-Luxxo, para la construcción del proyecto inmobiliario Luxxo, en la cual la Compañía mantiene un 90% de participación.

**10. Otros activos.**

		<b>31.12.2011</b>
Terrenos en proceso de compra	(1)	1,122,440
		<u>1,122,440</u>

- (1) Incluye el valor de \$1,100,000, correspondiente a la compra de un terreno ubicado en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar, el cual a la fecha de nuestro informe se encuentra en proceso de legalización a favor de la compañía Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 11. Cuentas por pagar.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	Nota	31.12.2011
Proveedores relacionados	(1)	1,072,000
Cuentas por pagar varios		200,414
Valores por liquidar		9,472
Sueldos por pagar		12,941
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		6,855
Impuesto a la renta por pagar	13	571,537
Servicio de Rentas Internas		2,020
Anticipos clientes		36,000
Otras cuentas por pagar relacionadas		24,383
Otros		597
		1,936,219

(1) Incluye el valor de \$493,600, \$289,200 y \$289,200, correspondiente a valores recibidos por la Dra. Eugenia Dávila de Herdoíza, Arq. Viviana Herdoíza Dávila e Ing. Felipe Herdoíza Dávila, respectivamente; para la compra de las propiedades (terrenos) en la que se encuentran construyendo o se tiene previsto construir proyectos inmobiliarios. **NOTA 6.**

### 12. Obligaciones con los trabajadores.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	31.12.2011
<b>Participación de los trabajadores:</b>	(1)
Saldo al inicio del periodo	765,261
Provisión del año	172,832
Pagos efectuados	765,261
Saldo al final del periodo	172,832
<b>Beneficios sociales:</b>	
Saldo inicio del periodo	4,168
Provisión del año	28,797
Pagos efectuados	24,410
Saldo al final del periodo	8,555
	181,387

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

- (1) De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

### 13. Impuesto a la renta.

La Asamblea Nacional en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de 29 de Diciembre de 2010, aprobó El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión. En la que señala en las Disposiciones Transitorias, Primera que "Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%...".

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a la renta fue preparada por la Compañía considerando la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a las operaciones.

	<b>31.12.2011</b>
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	1,152,216
Base para la participación a trabajadores	1,152,216
15% participación a empleados	172,832
Utilidad después de participación a empleados	979,384
Más gastos no deducibles	1,520,732
Menos Deducción por incremento neto de empleados	(118,709)
Base imponible sobre utilidades	2,381,407
Impuesto a la renta afectado por el 24%	571,537
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	571,537

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>Nota</b>	<b>31.12.2011</b>
Saldo al inicio del periodo		-
Provisión del año		571,537
Saldo al final del periodo	<b>11</b>	571,537

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

#### **14. Pasivo a largo plazo.**

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

		<b>31.12.2011</b>
Préstamos a terceros	(1)	4,001,152
		<b>4,001,152</b>

(1) Este rubro corresponde a un saldo acumulado de préstamos a terceros, generados desde años anteriores, de los cuales no existe contratos de vigencias, ni tasas de interés.

#### **15. Capital social.**

Esta constituido al 31 de diciembre de 2011, por 90.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

#### **16. Aportes para futura capitalización.**

Durante el año 2011, la Compañía decide aceptar como aportes para futura capitalización, los créditos entregados por sus accionistas por US\$400,000. De acuerdo a lo establecido en la Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 20 de enero del año 2012.

#### **17. Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### **18. Utilidades retenidas.**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 19. Ingresos por actividades ordinarias.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	31.12.2011
Ingresos por servicios técnicos	3,257,450
Ingresos por servicios varios	175,590
	3,433,040

### 20. Gastos de administración y ventas.

La composición del saldo de esta cuenta al cierre del periodo, fue como sigue:

	31.12.2011
Gastos de personal	(401,348)
Depreciaciones y amortizaciones	(77,602)
Servicios prestados	(549,156)
Gastos no deducibles (1)	(1,520,732)
Ingresos por servicios varios	(131,851)
Gastos de ventas	(200)
	(2,680,889)

- (1) Corresponde a un gasto registrado por la Compañía que no dispone de documentación de respaldo, sin embargo fue considerado como un gasto no deducible para el cálculo del impuesto a la renta del periodo. **NOTA 12.**

### 21. Contratos.

- 21.1** El 5 de abril de 2011, se eleva a escritura pública la Sociedad de Hecho, denominada "DINAMICA – KORONI", regida de acuerdo a las disposiciones del Código Civil y de sus respectivos estatutos. Tendrá por objeto la construcción principal construcción del proyecto inmobiliario denominado KORONI, su comercialización y publicidad. El paquete de participaciones de la Sociedad de Hecho es: La Compañía Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A., representada Legalmente por la Arquitecta Viviana María Herdoíza Dávila, en su calidad de Gerente General, con noventa por ciento (90%); y la Doctora Clara Eugenia Dávila Perschman con el 10%. **Nota 6.**

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

**21.2** El 12 de abril de 2011, se eleva a escritura pública la Sociedad de Hecho, denominada "DINAMICA – LUXXO, regida de acuerdo a las disposiciones del Código Civil y de sus respectivos estatutos. Tendrá como objeto: la planificación, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario de vivienda, locales comerciales y oficinas que llevará el nombre de "LUXXO". El paquete de participaciones de la Sociedad de Hecho es: La Compañía Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A., representada Legalmente por la Arquitecta Viviana María Herdoíza Dávila, en su calidad de Gerente General, con noventa por ciento (90%); y la Doctora Clara Eugenia Dávila Perschman con el 10%. **NOTA 6.**

#### 22. Reclasificación.

Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2011, en mí informe de auditoría; incluye la siguiente reclasificación importante, no efectuada en los registros contables de la Compañía a esa fecha y que se incluyeron solamente para propósitos de presentación:

	Saldos según registros contables	Reclasificaciones	Saldos según informe de auditoría
<b>PASIVOS:</b>			
Impuesto a la renta por pagar	-	571,537	571,537
Participación de los trabajadores	-	172,832	172,832
	-	744,369	744,369

#### 23. Eventos subsecuentes.

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de este informe 23 de Marzo de 2012, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros, excepto por lo que mencionamos a continuación:

El 29 de diciembre de 2010, en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, La Asamblea Nacional, de conformidad con las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de la Función Legislativa, discutió y aprobó el proyecto del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. La cual busca el desarrollo de las actividades productivas en el Ecuador, además establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, las que serán aplicadas a partir de enero de 2011, a continuación damos a conocer los más importantes:

**23.1.** "A partir de la publicación de este código en el Registro Oficial, se dispone que la planificación y ejecución oficial de la promoción de las exportaciones e inversiones no financieras, tanto en el país como en el exterior, que han estado a cargo de la CORPEI, de conformidad a lo establecido en el Título IV, Capítulo I, de la Ley No. 12: Ley de Comercio Exterior e Inversiones LEXI, publicada en el Registro Oficial del 9 de junio del 1997, serán asumidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores, comercio e Integración, en coordinación con los demás Organismos e instituciones del Estado rectores de la materia..."

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

- 23.2.** " La reducción de la tarifa del impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art.37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos:
- Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.
  - Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.
  - A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%."
- 23.3.** "El Gobierno nacional podrá autorizar el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE), como un destino aduanero, en espacios delimitados del territorio nacional, para que se asienten nuevas inversiones, con los incentivos que se detallan en la presente normativa; los que estarán condicionados al cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en este Código, de conformidad con los parámetros que serán fijados mediante norma reglamentaria y los previstos en los planes de ordenamiento territorial."
- 23.4.** "Los sujetos pasivos que sean administradores de una Zona Especial de Desarrollo Económico a partir de la Vigencia del Código de la Producción, tendrá una rebaja adicional de cinco puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta."
- 23.5.** "La sociedad cuyo capital accionario, en un monto no menor al 5%, se transfiera a título oneroso a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir el pago de su impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales, con el correspondiente pago de intereses calculados en base a la tasa activa corporativa en los términos que se establecen en el reglamento de esta ley. Este beneficio será aplicable siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores."
- 23.6.** "También están exonerados los pagos realizados al exterior, por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción. En estos casos, la tasa de interés de dichas operaciones deberá ser inferior a la tasa de interés activa referencial a la fecha de registro del crédito. Se exceptúa de este beneficio a las instituciones del sistema financiero nacional y los pagos relacionados con créditos concebidos por partes relacionadas o instituciones financieras constituidas o domiciliadas en paraísos fiscales o, en general, en jurisdicciones de menor imposición."

Por lo mencionado en los párrafos anteriores, con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros 23 de marzo del 2012, no hemos tenido conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar de forma significativa a dichos estados financieros; excepto por lo mencionado en la Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 20 de enero de 2012.

---