

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

### **CONTENIDO:**

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera Clasificado
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo
- Políticas y Notas a los Estados Financieros

Estados Financieros, por los años terminados al 31 de Diciembre de 2012, 2011 y 1 de Enero  
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. Hemos efectuado una Auditoría al estado de situación financiera clasificado que se adjunta de **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoría. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 23 de marzo de 2012, expresó una opinión sin salvedades, las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluyen para propósitos comparativos.

**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 Internacionales de Información Financiera "NIIF". 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. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en nuestra auditoría, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NTIA, respecto al año 2012. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y así como en la planificación y desempeño de nuestra 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de Auditoría.

### Opinión.

5. En nuestra 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 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Énfasis.

6. La Compañía **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, en cumplimiento a la Resolución No. 08 G.DSC.010, de fecha 20 de Noviembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", con un periodo de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en coherencia con lo establecido en el artículo 1 de la mencionada Resolución.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 adjuntos, son los primeros estados financieros que **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, preparó aplicando Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"; dichas normas requieren que se presenten en forma comparativa los estados financieros de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 1. Por lo tanto, las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2011, difieren de las aprobadas por los Accionistas en el año mencionado, los cuales fueron preparados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", según informe de auditoría de fecha 23 de marzo de 2012.

### Informe sobre disposiciones legales.

7. Nuestra opinión adicional, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emitirá por separado.

*Asesores Asociados Equitycorp Cia. Ltda.*

Asesores Asociados Equitycorp Cia. Ltda. - FRW  
RNAE No. B28

Richard Simbará Salinas - Socio

Quito DM, 19 de Marzo de 2013

# Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificado Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de Enero de 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	31.12.2012	31.12.2011	01.12.2011
	No.			
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5 573 689	5 272 434	6 907 117
Cuentas por cobrar	5	462 254	779 472	921 771
Inventarios	6	3 497 065	1 769 122	709 111
<b>Total activos corrientes</b>		<b>9 532 008</b>	<b>7 821 028</b>	<b>8 537 999</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedad y equipos	7	657 047	659 452	107 783
Activos diferidos	8	35 818	64 558	26 639
Inversiones a largo plazo	9	100 900	376 826	600 046
Propiedades de inversión	10	238 000	238 000	238 000
Otros activos	11	900 300	1 122 440	377 940
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1 932 065</b>	<b>2 461 277</b>	<b>1 410 408</b>
<b>Total activos</b>		<b>11 465 073</b>	<b>10 282 305</b>	<b>9 948 407</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Deudores y cuentas por pagar	12	1 239 322	1 378 683	252 448
Impuesto a la renta	13	-	571 537	1 079 290
Obligaciones con los trabajadores	14	9 118	181 387	768 429
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1 248 440</b>	<b>2 081 607</b>	<b>2 101 167</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Pasivo a largo plazo	15	5 525 535	4 001 152	4 001 152
Pasivo diferido	16	442 348	35 000	107 286
Pasivo por impuestos diferidos	17	3 421	3 421	-
<b>Total pasivos</b>		<b>7 219 744</b>	<b>6 122 160</b>	<b>6 204 597</b>
<b>Patrimonio:</b>				
Capital social	18	490 000	90 000	90 000
Aportes para futura capitalización	19	-	400 000	400 000
Reserva legal	20	366 504	325 719	-
Resultados acumulados por adopción NIIF	21	-	2 975	2 975
Utilidades retenidas	22	3 388 625	3 341 431	3 250 625
<b>Total patrimonio</b>		<b>4 245 329</b>	<b>4 160 125</b>	<b>3 743 800</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>11 465 073</b>	<b>10 282 305</b>	<b>9 948 407</b>

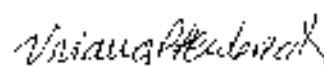
Arrq. Viviana Herdóiza Dávila  
Gerente General

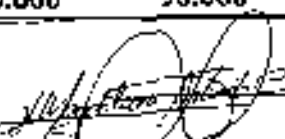
Mod. Liliana Arce  
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

**Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.****Estado de Resultados Integrales**  
**Años terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011****(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>Nota No.</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Ingresos por actividades ordinarias	<b>23</b>	203.460	3.433.040
Gastos de administración y ventas	<b>24</b>	(766.415)	(2.668.988)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>(562.955)</b>	<b>764.052</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>			
Gastos financieros		(377)	(475)
Ingresos financieros		342.143	363.540
Otros gastos		(3.421)	
Otros ingresos		321.267	36.999
		<b>659.612</b>	<b>400.064</b>
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>96.657</b>	<b>1.164.116</b>
Participación trabajadores	<b>13</b>	-	172.832
Impuesto a la renta	<b>14</b>	-	571.537
<b>Utilidad neta</b>		<b>96.657</b>	<b>419.747</b>
<b>Otros resultado integral</b>			
Gastos por impuesto diferidos		-	(3.421)
<b>Resultado neto integral</b>		<b>96.657</b>	<b>416.326</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<b>0,33</b>	<b>4,63</b>
<b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b>		<b>290.000</b>	<b>90.000</b>

  
Arq. Viviana Hernández Dávila  
Gerente General

  
Magdalena Arreda  
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

# Dinámica de Construcción DINAMICOMSA S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Años terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados por adopción NIIF	Utilidades retenidas	Total evolución del patrimonio
<b>Saldo inicial periodo actual 31.12.2010</b>	90.000	400.000	-	2.975	3.250.825	3.743.800
Reclasificaciones	-	-	325.719	-	(125.719)	-
Ajustes	-	-	-	-	8.478	8.478
Resultado Integral	-	-	-	-	407.947	407.947
<b>Saldo final periodo actual 31.12.2011</b>	90.000	400.000	325.719	2.975	3.341.431	4.160.125
<b>Saldo inicial periodo actual 31.12.2011</b>	90.000	400.000	325.719	2.975	3.341.431	4.160.125
Reclasificaciones	400.000	(400.000)	-	-	-	-
Apropiación a reserva legal	-	-	40.785	-	(40.785)	-
Ajustes NIIF	-	-	-	(2.975)	(8.478)	(11.453)
Resultado Integral	-	-	-	-	96.657	96.657
<b>Saldo final periodo actual 31.12.2012</b>	490.000	-	366.504	-	3.386.825	4.243.329

*Niravir Hernández*  
Ar. Viviana Hernández Davila  
Gerente General

*Mario Jilka Arizola*  
Contador General

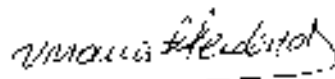
Las notas adjuntas de los números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

# Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo Años terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	95.094	4.147.496
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.767.454)	(3.450.290)
Intereses recibidos	342.143	363.540
Impuesto a la renta	(571.537)	(956.334)
Otros ingresos (egresos) neto	925.674	9.290
<b>Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación</b>	<b>(976.080)</b>	<b>103.702</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Pago por compra de propiedad, planta y equipo	(631.016)	(468.157)
Pago por compra de inventarios neto	-	(1.907.569)
Pago por compra de activos diferidos	(2.005)	-
Otros pagos de efectivo	(624.375)	-
Pago por aumento de inversiones	-	(426.180)
Otros ajustes	-	(8.479)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(689.396)</b>	<b>(2.810.385)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en préstamos a largo plazo	1.966.731	1.072.000
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>1.966.731</b>	<b>1.072.000</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>301.255</b>	<b>(1.634.683)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>5.277.434</b>	<b>6.907.117</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>5.573.689</b>	<b>5.272.434</b>

  
Arq. Viviana Herdoiza Dávila  
Gerente General

  
Magdalena Arce  
Contador General

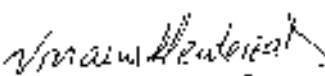
Las notas adjuntas de los números 1 al 31 forman parte integral de estos estados financieros.

# Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

## Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Utilizado en (Provisto por) Actividades de Operación Años terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Resultado Integral</b>	96.657	419.747
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación:</b>		
Depreciación	65.421	59.831
Amortización	30.716	17.725
Provisión impuesto a la renta	-	571.537
Provisión para participación de trabajadores	-	172.832
Ajustes	(8.479)	(39.135)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar	1.369.725	714.456
Aumento en inventarios	(1.727.943)	(24.029)
Disminución en otros activos	69.933	-
Disminución en cuentas por pagar	(864.701)	(62.054)
Disminución en obligaciones con los trabajadores	(169.905)	(1.727.208)
Aumento en otros pasivos	162.469	-
<b>Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación</b>	<b>(976.081)</b>	<b>103.702</b>

  
 Ana Viviana Herdóniz Dávila  
 Gerente General

  
 Magdalena Arredondo  
 Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 31 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.**

Los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de Enero de 2011, los cuales incluyen los saldos contables al inicio y al final del año 2011 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.

Los Estados de Resultados Integrales reflejan los movimientos acumulados entre el 1 de enero y 31 de diciembre, de los años 2012 y 2011; incluyen los resultados del año 2011, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 1 de enero y 31 de diciembre, de los años 2012 y 2011; los que incluyen los efectos generados por la conversión de Normas ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros, de conformidad con lo requerido por la NIIF 1 (Adopción por primera vez), éstas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentarán en éstos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de los estados financieros.**

Los presentes Estados Financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas

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

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se presentaron de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Se utilizaron los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 17 para efectos de convertir a dólares estadounidenses los saldos originados con anterioridad al 1 de abril del 2000 cuando el sucre ecuatoriano fue la moneda de curso legal en el país.

Los estados financieros al 01.01.2011 y 31.12.2011 que se adjuntan, han sido preparados de conformidad a los requerido con la NIIF 1; en donde se requiere que para cumplir con NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF incluirán tres estados de posición financiera, dos estados del resultado integral y dos estados de cambios en el patrimonio, incluyendo las notas e información comparativa.

Se han efectuado reclasificaciones y reagrupaciones a varios componentes de los estados financieros con el objetivo de unificar la presentación, en especial por los efectos de la transición de NEC a NIIF, al 01.01.2011 y 31.12.2011.

Los estados financieros de **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2011, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, a través de Acta No. 82 celebrada el día 19 de Marzo de 2012.

Las NEC difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En la preparación de los presentes Estados Financieros bajo NIIF, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales. Para la preparación de los saldos de apertura la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

#### **2.2 Periodo contable.**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes periodos:

Estados de Situación Financiera: Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

#### **2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".**

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.ICL.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego se ratificó la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 03 de julio de 2008.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN** **DINAMICCOMSA S.A.** **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

La Resolución OS.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de Compañías constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (PYMES) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- Tengan menos de 200 trabajadores.

Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al período de transición.

De acuerdo a las disposiciones regulatorias expuestas anteriormente, **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

### **DINAMICCOMSA S.A.**

#### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

#### **2.4 Declaración de cumplimiento.**

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se presentaban de acuerdo con las normas Ecuatorianas de Contabilidad ("NEC"), y las cifras incluidas en estos estados financieros referidas al año 2011 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados en el 2012. Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al periodo de transición.

La NIIF 1 indica que para cumplir con NIC 1 se requiere que los primeros estados financieros conforme a las NIIF incluyan tres estados de posición financiera, dos estados del resultado integral y dos estados de cambios en el patrimonio, incluyendo las notas e información comparativa. Adicionalmente en las definiciones de la NIC 1, en el párrafo 7 indica que: *"La aplicación de un requisito será impracticable cuando la entidad no pueda aplicarlo tras efectuar todos los esfuerzos razonables para hacerlo"*. Sobre esta base la compañía presenta información comparativa de dos años para todos los estados financieros.

Para considerar los efectos de transición de "NEC" a "NIIF" se han efectuado reclasificaciones y reagrupaciones a varios componentes de los estados financieros, con el objetivo de unificar la presentación al 31 de diciembre de 2011.

#### **2.5 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.

#### **2.6 Base de medición.**

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

#### **2.7 Uso de estimaciones y supuestos.**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

### **DINAMICCOMSA S.A.**

#### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

*Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.*

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revertida y en cualquier período futuro afectado.

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

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa (90) días, incluyendo depósitos a plazo, los cuales se presentan al costo.

#### **2.9 Activos financieros.**

Los activos financieros dentro del estado de situación financiera se incluyen en los rubros efectivo y cuentas por cobrar mantenidos al vencimiento dentro del alcance de NIC 32.

Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo con efecto en patrimonio, créditos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, o como derivados designados como instrumentos mantenidos como una cobertura efectiva, según corresponda. La Compañía ha definido y valorizado sus activos financieros de la siguiente forma:

##### **2.9.1 Estimación o deterioro para cuentas de dudosa recuperación.**

Corresponde a cuentas por cobrar pendientes de pago, por los servicios prestados, con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro).

Sin embargo, debido a que dichas cuentas tienen plazos debidamente establecidos, el costo amortizado no difiere significativamente de su valor nominal por cuyo motivo no se ha efectuado el ajuste de las cuentas al que resultaría de aplicar el referido método de costo amortizado.

Las condiciones de los Servicios Prestados por la compañía se establecen en los contratos de Construcción. En los precios pactados están considerados los componentes de financiamiento, las ventas se efectúan con plazos debidamente acordados en los Contratos, los cuales son consistentes con la práctica del mercado.

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

**2.9.2 Estimación o deterioro para cuentas de dudosa recuperación.**

Se constituye una estimación por el deterioro de las cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la estimación es el valor en libros del activo. La estimación es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la provisión. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente castigados son acreditadas en el estado de resultados.

**2.10 Inventarios.**

Las existencias de terrenos se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un Proyecto de Construcción.

Es política de la Compañía diferir los costos de los proyectos cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren al Estado de Resultado Integral.

**2.11 Activos diferidos.**

Corresponden a licencias y software, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los activos diferidos son amortizados mensualmente considerando el periodo para el cual generan beneficios económicos futuros.

**2.12 Propiedades, maquinarias y equipos.**

Las propiedades, maquinarias muebles y enseres, equipos de oficinas, vehículos, equipos de computación y otros activos se muestran al costo histórico menos la depreciación acumulada.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, maquinaria y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

**2.13 Depreciación.**

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración.

**2.14 Método de depreciación.**

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la Compañía, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NTC 8.

La depreciación de la propiedad, maquinarias y equipos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo a los montos revaluados a sus valores residuales durante la vida útil estimada, tal como sigue:

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Activo	Años	Tasa
Edificios	20	5%
Equipos pesados	-	14.29%
Muebles y equipos de oficina	10	10%
Vehículos	10	10%
Equipo de computación	3	33%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, por lo tanto no son ajustados si es necesario, en cada cierre de balance.

**2.15 Deterioro del valor de los activos no corrientes.**

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de inversiones y activos intangibles con vida útil indefinida, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable de activo.

Las NIIF(s) requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

### **DINAMICCOMSA S.A.**

#### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. Para la Compañía el valor de uso es el apropiado; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genere entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

La Compañía considera no efectuar el cálculo del deterioro del valor de sus activos.

#### **2.16 Impuesto a la renta corriente y diferido.**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociada con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

##### **2.16.1 Impuesto a la renta corriente.**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24%; de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta diferido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

##### **2.16.2 Impuesto a la renta diferido.**

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad y establece utilizando la metodología establecida en NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales



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

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido, se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido, reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

#### **2.17 Pasivos financieros.**

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, y,
- Cuentas por pagar.

La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, es decir cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos inicialmente su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del pasivo. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro, en los casos aplicables.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **2.18 Cuentas por pagar, corrientes y no corrientes.**

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las NIIF requieren que los documentos y cuentas por pagar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por pagar son pasivos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por pagar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos pasivos son considerados como corrientes, excepto en los casos en que los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por pagar son consideradas como pasivos no corrientes.

#### **2.19 Cuentas por pagar comerciales.**

Son obligaciones de pago principalmente por bienes y materiales utilizados en los Contratos de Construcción, además de servicios adquiridos a proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que el equivalente a su costo amortizado, puesto que son pago que se realizan en el corto plazo.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

### **DINAMICCOMSA S.A.**

#### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

#### **Bajas de pasivos financieros.**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

#### **2.20 Provisiones.**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, *regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.*

#### **2.21 Beneficios a los empleados.**

##### **2.21.1 Beneficios de corto plazo.**

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo, fondos de reserva; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

##### **2.21.2 Beneficios de largo plazo.**

##### **Jubilación patronal.**

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completan 25 años de servicios ininterrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

La Compañía también paga obligatoriamente contribuciones a un plan nacional de seguro de pensiones administrada por el Gobierno a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales por este beneficio una vez que las contribuciones al plan han sido pagadas.

##### **Beneficios por terminación de la relación laboral (desahucio).**

Los beneficios de terminación de la relación laboral por concepto de indemnización por despido intempestivo son pagaderos cuando el contrato laboral es terminado por la Compañía antes de la fecha de jubilación normal o si es que un empleado acepta voluntariamente dejar su trabajo a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios de terminación laboral cuando se demuestra que existe un compromiso

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

### **DINAMICCOMSA S.A.**

#### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

para (i) la terminación del empleo de los trabajadores actuales con base en un plan formal detallado que no otorga posibilidades de reintegro al empleo o (ii) los beneficios son otorgados como resultado de una oferta hecha para reforzar la renuncia voluntaria. Los beneficios aplicables después de transcurridos 12 meses desde la fecha de estado de situación financiera son descontados a sus valores presentes.

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Trabajo. La Compañía no constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

#### **Cálculo de las provisiones.**

El importe reconocido como un pasivo por beneficios definidos será la suma neta total de los siguientes importes: (NIC 19.54)

- El valor presente de la obligación por beneficios definidos al final del periodo sobre el que se informa;
- Más cualquier ganancia actuarial (menos cualquier pérdida actuarial) no reconocida por causa del tratamiento contable se reconoce en resultados).
- Menos cualquier importe procedente del costo de servicio pasado todavía no reconocido como un gasto;
- Menos el valor razonable, al final del periodo sobre el que se informa, de los activos del plan (si los hubiera) con los cuales se liquidan directamente las obligaciones.

La Compañía considera no efectuar el estudio actuarial.

#### **2.22 Reconocimiento de ingresos y costos de contratos de construcción.**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

De acuerdo a la NIC 11, cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

En el caso de contratos a precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones:

- (a) los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad;

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

- (b) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato;
- (c) tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del período sobre el que se informa, pueden ser medidos con fiabilidad; y
- (d) los costos atribuibles al contrato pueden ser raramente identificados y medidos con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecución del grado de realización en que se encuentra, con lo que se revelará el importe de los ingresos de actividades ordinarias, de los gastos y de las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción del contrato ya ejecutado.

Cuando el desempeño de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

- (a) los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato; y
- (b) los costos del contrato deben reconocerse como gastos del periodo en que se incurren.

Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

## **2.23 Estado de flujos de efectivo.**

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

**2.24 Ganancia por acción.**

Según la NIC 33 Ganancias por Acción, las ganancias por acción básicas se calcularán dividiendo el resultado del periodo atribuible a las tenedoras de instrumentos ordinarios de patrimonio de la controladora (el numerador) entre el periodo ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el periodo.

**2.25 Medio ambiente.**

Los desembolsos asociados a la protección del medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren.

La Compañía cumple con todos los requisitos ambientales solicitados por la autoridad competente, los conceptos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a procesos en contratos de construcción y cualquier otro que pudiera afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, son registrados en Resultados en el periodo en el que se incurren.

**2.26 Cambios de políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2011, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.27 Segmento operativo.**

**Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, se dedica a la construcción de edificios destinados a departamentos de vivienda ya sea por cuenta propia o a través de contratos de asociación; y, obtiene sus ingresos a través de la venta y de las planillas de los contratos de asociación. La Compañía gestiona su operación y presenta la información en los estados financieros sobre la base de un único segmento operativo.

**2.28 Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretación NIIF (CINNIF)**

**2.28.1 Pronunciamientos Contables Vigentes:**

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas se encuentran en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas, según el siguiente detalle:

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

<b>Norma</b>			<b>Efectiva a partir de</b>
NIIF	9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2013
NIIF	10	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013
NIIF	11	Acuerdo conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF	12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero de 2013
NIIF	13	Medición del valor razonable	1 de enero de 2013
NIC	27	Estados financieros separados	1 de enero de 2013
NIIF	28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2013
NIC	19	Beneficios a los empleados( enmienda)	1 de enero de 2013

**2.28.2 Nuevos Pronunciamientos Contables que van a entrar en vigencia:**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

**(a) NIIF 9: NIIF 9 Instrumentos Financieros (2010)**

NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Bajo NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de NIIF 9 y adicionar nuevos requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

NIIF 9 (2010 y 2009) son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero del 2015 con adopción temprana permitida. La adopción de NIIF 9 (2010) es esperado que tenga un impacto en los activos financieros de la Compañía, pero ningún impacto en las obligaciones financieras de la Compañía.

**(b) NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIIF 12 Revelaciones de Intereses en Otras Entidades (2011)**

NIIF 10 presenta un modelo de control único para determinar si una inversión debe ser consolidada. En consecuencia, la Compañía puede necesitar cambiar su conclusión con respecto a la consolidación de sus inversiones en asociadas, lo que puede llevar a cambios en la actual contabilización para estas inversiones en asociadas.

Bajo NIIF 11, la estructura de acuerdos conjuntos, si bien constituye una consideración importante, ya no es el factor principal en la determinación del tipo de acuerdo conjunto y por consiguiente la contabilización posterior.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A. Políticas de Contabilidad Significativas**

---

El interés de la Compañía en una operación conjunta, la cual es un acuerdo en el cual las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos, será contabilizado sobre la base de los intereses de la Compañía en aquellos activos y pasivos.

Los intereses de la Compañía en un negocio conjunto, el cual es un acuerdo en el cual las partes tienen derechos a los activos netos, será contabilizado patrimonialmente.

La Compañía puede necesitar reclasificar sus acuerdos conjuntos, lo cual puede llevar a cambios en la actual contabilización de estos intereses.

NIIF 12 agrupa en una sola norma todas las revelaciones requeridas sobre un interés de la entidad en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructurales no consolidadas. NIIF 12 requiere la revelación de información sobre la naturaleza, riesgo y efectos financieros de estos intereses.

### **(c) NIIF 13: Medición del Valor Razonable (2011)**

NIIF 13 proporciona una fuente única de orientación sobre como el valor razonable es medido, y reemplaza la guía de medición del valor razonable que es actualmente disperso a través de las NIIF. Sujeto a excepciones limitadas, NIIF 13 es aplicada cuando la medición o revelación del valor razonable es requerido o permitido por otras NIIFs. NIIF 13 es efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2013 con adopción temprana permitida.

### **(d) NIC 19: Beneficios a Empleados (2011)**

NIC 19 (2011) cambia la definición de beneficios de empleados a corto plazo y otros beneficios de empleados a largo plazo para clarificar la distinción entre los dos. Para planes de beneficios definidos, la eliminación de la opción de la política contable para el reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales no se espera que tenga un impacto en la Compañía.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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

Hasta el 31 de diciembre de 2011, Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., ha preparado sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía adopta las NIIF(s) en forma integral a partir de ejercicio 2012, para lo cual se ha aplicado la NIIF : "Adopción por Primera Vez de la

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Políticas de Contabilidad Significativas

Normas Internacionales de Información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF (s).

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF (s) al 1° de enero de 2011, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) reportados públicamente y las NIIF (s) de la apertura y ejercicio de transición.

#### 3.1 Conciliación del patrimonio neto desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" del 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2011.

De acuerdo a la Resolución No.08.G/DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emite sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido restructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía.

La variación de las diferencias temporales entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias y NIIF generaron reconocimientos por impuestos diferidos detallados en la nota 13.

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en el patrimonio:

	Patrimonio USD\$
Patrimonio de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad 31.12.10	3,740,825
<b>Ajustes a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:</b>	
Ajuste depreciación mal aplicada	2,975
Saldo bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 01.01.2011	3,743,800



**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

**3.2 Conciliación del resultado integral, al final del periodo de transición desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" al 31 de diciembre de 2010 y el 1 de enero 2011.**

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas por la Compañía, y el impacto sobre el patrimonio al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2011, y sobre la ganancia neta al 31 de diciembre de 2011.

	<b>Utilidad Neta USD\$</b>
Resultado de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad 31.12.11	1,152,216
<b>Ajustes a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:</b>	
Ajustes, netos	8,479
Saldo bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 01.01.2011	1,160,695

**3.3 Saldo de la cuenta "Resultados Acumulados para efectos de NIIF"**

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías, los ajustes resultantes de la adopción de las NIIF, se registrarán en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados.

## 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:

	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Caja chica	400	300	1,300
Bancos	315,251.	259,721	155,817
<b>Equivalentes de efectivo:</b>			
<b>Banco de Guayaquil:</b>			
Certificados de depósitos	-	-	6,750,000
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	-
Certificado de depósito con vencimiento el 10 de enero de 2013, al 5.70% de interés anual.	2,213,448		-
Certificado de depósito con vencimiento el 29 de enero de 2013, al 5.70% de interés anual.	3,044,590	-	
	<u>5,573,689</u>	<u>5,572,434</u>	<u>6,907,117</u>

#### 5. Cuentas por cobrar.

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

	Nota	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Cientes no relacionados		24,628	(6)	528,111
Cientes relacionados		743	3,423	-
Cuentas por cobrar a terceros		302,171	21,014	70,279
Reembolsos de gastos	(1)	124,695	659,157	169,382
Anticipo a proveedores		-	14,074	36,005
Anticipos empleados		-	1,910	
Crédito tributario IVA		-	3,842	5,039
Crédito tributario impuesto a la renta		10,017	76,108	112,955
		<u>462,254</u>	<u>779,472</u>	<u>921,771</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, esta cuenta incluye operaciones correspondientes a reembolsos de gastos efectuadas entre la Compañía y sus relacionadas las Sociedades de Hecho Koroni y Luxxa.

## DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(2) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, consideró no efectuar la provisión cuentas incobrables.

Descripción	31.12.20112	%	31.12.2011	%	01.01.2011	%
De 0 a 90 días	21,417	84%	2,417	100%	528,111	100%
De 91 a 180 días	3,954	16%	-	-	-	-
	25,371	100%	3,417	100%	528,111	100%

#### 6. Inventarios.

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

	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Inventario de materiales	30,445	-	-
Herramienta en general	851	-	-
Terreno Bellavista	(1)	270,000	-
Terreno Andrade Marín	(2)	279,982	-
Terreno Bellavista Baja	(3)	492,393	154,000
Terreno Tonsupa	(4)	709,111	709,111
Bellavista Baja	(5)	-	332,000
Terreno Paul River	(6)	1,116,047	-
Importaciones en tránsito		24,029	-
Obras en proceso	(7)	574,207	-
	3,497,065	1,769,122	709,111

(1) Corresponde a un terreno, ubicado en el Sector del Batón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar, en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario KORDI.

(2) Corresponde a un terreno ubicado, en el Sector del Batón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia La Floresta, en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario LUXO.

(3) Corresponde a un terreno, ubicado en el Sector del Batón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar, en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario KANJA.

(4) Corresponde a un lote de terreno ubicado, en la Cooperativa Fuertes Familiares "ATACAMES" en el Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonsupa.

(5) Al 31 de diciembre de 2011, Corresponde a un terreno (existe una casa), ubicado en el Sector del Batón (Bellavista Baja), Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar.

(6) Corresponde a un terreno, ubicado en la calle Paul River, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

(7) Corresponde a la construcción del edificio de apartamentos denominado Kanja.

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 7. Propiedad, maquinaria y equipos.

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

	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Edificios	397,087	481,153	-
Equipo pesados	237,384	155,680	155,680
Muebles y enseres	50,372	45,949	5,363
Equipos de oficina	1,126	1,126	-
Vehículos	32,990	6,500	8,500
Equipo de cómputo	33,652	28,721	14,988
Otra propiedad planta y equipo	19,908	-	-
	781,519	722,131	184,531
Menos depreciación acumulada	124,472	62,679	16,748
	657,047	659,452	167,783

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

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Costo ajustado:</b>		
Saldo al inicio de cada periodo	722,131	184,531
Compras	146,456	539,600
Ventas	(87,068)	-
Bajas	-	(2,000)
Saldo al final de cada periodo	781,519	722,131

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Depreciación ajustada:</b>		
Saldo al inicio de cada periodo	62,679	16,748
Gasto del año	63,421	47,931
Venta	(3,628)	-
Transferencias	-	-
Ajuste	-	(20,000)
Saldo al final de cada periodo	124,472	62,679

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros

**8. Activos diferidos.**

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>01.01.2011</u>
Software para arquitectura	27,316	25,311	25,311
Licencia informáticas	65,091	65,091	9,446
	92,407	90,402	34,757
Menos amortización acumulada	56,589	25,843	8,118
	<u>35,818</u>	<u>64,559</u>	<u>26,639</u>

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>01.01.2011</u>
<b>Costo ajustado:</b>			
Saldo al inicio de cada periodo	90,402	34,757	34,757
Compras	2,000	55,645	-
Saldo al final de cada periodo	<u>92,402</u>	<u>90,402</u>	<u>34,757</u>
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>01.01.2011</u>
<b>Amortización acumulada ajustada:</b>			
Saldo al inicio de cada periodo	25,843	8,118	8,118
Gasto del año	30,746	17,725	-
Saldo al final de cada periodo	<u>56,589</u>	<u>25,843</u>	<u>8,118</u>

**9. Inversiones a largo plazo.**

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

		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>01.01.2011</u>
Fiduciarismo mercantil "LIVORNO"	(1)	-	325,926	600,046
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica Koroni	(2)	50,000	50,000	-
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica-Luxxo	(3)	50,000	900	-
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica Khania		900	-	-
		<u>100,900</u>	<u>376,826</u>	<u>600,046</u>

## DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

- (1) Al 31 de diciembre de 2012 el Fideicomiso Mercantil LIVORNO se liquida en su totalidad, y al 31 de diciembre de 2011 corresponde el Fideicomiso Mercantil LIVORNO, contratada con la Fiduciaria Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador"; e cual a la fecha de nuestra auditoría el proyecto inmobiliario LIVORNO, se encontraba 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. Propiedades de inversión.

Corresponde a un inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional , "Construhormigón" Proyecto "Paradisus" ubicado en Same, cantón Atacames por \$236,000 ,pues cumple con las características de Definición que indica el párrafo 5, de la NIC 40 Propiedades de Inversión

#### 11. Otros activos.

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

		31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Dinámica Koroni	(1)	200,000	-	-
Dinámica Luxxo	(2)	700,300	-	-
Terreno en proceso de compra	(3)	-	1,122,400	377,940
		900,300	1,122,400	377,940

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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

### 12. Cuentas por pagar.

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

		31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
Proveedores relacionados	(1)	972,000	1,012,000	-
Cuentas por pagar varios		193,104	200,414	150,867
Valores por liquidar		-	9,472	-
Sueldos por pagar		12,941	12,941	12,941
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		8,940	6,855	3,520
Servicio de Rentas Internas		19,117	2,020	5,221
Otras cuentas por pagar relacionadas		29,685	24,383	-
Otros		3,535	598	79,899
		<u>1,239,322</u>	<u>1,328,683</u>	<u>252,448</u>

(1) Incluye el valor de \$493,600, \$189,200 y \$289,200, correspondiente a valores recibidos por la Dra. Eugenia Dávila de Herdoiza, Arq. Viviana Herdoíza Dávila y 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**

### 13. Obligaciones con los trabajadores.

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

		31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
<b>Participación de los trabajadores</b>	(1)			
Saldo al inicio de cada periodo		172,832	765,261	-
Provisión del año		-	172,832	765,261
Pagos efectuados		(172,832)	765,261	-
Ajustes NIIF		-	-	-
Saldo al final de cada periodo		<u>-</u>	<u>172,832</u>	<u>765,261</u>
<b>Beneficios sociales:</b>				
Saldo al inicio de cada periodo		8,555	4,168	-
Provisión del año		40,928	28,797	4,168
Pagos efectuados		(40,365)	24,410	-
Ajustes NIIF		-	-	-
Saldo al final de cada periodo		<u>9,118</u>	<u>8,555</u>	<u>4,168</u>
		<u>9,118</u>	<u>181,387</u>	<u>769,429</u>

(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.

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**14. 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 provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 ha sido aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

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>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	96,657	1,152,216
Base para la participación a trabajadores	96,657	1,152,216
15% participación a empleados	14,499	172,832
Utilidad después de participación a empleados	82,158	979,384
Más gastos no deducibles	19,287	1,520,732
Dividendos exentos	274,703	-
Menos Deducción por incremento neto de empleados	47,906	118,709
Menos participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	41,205	-
Menos Deducción pago trabajadores con discapacidad	2,953	-
Base imponible sobre utilidades	(182,911)	2,381,407
Impuesto a la renta afectado por el 23% y 24%	-	2,381,407
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	-	2,381,407
Impuesto a la renta afectado por el 23% y 24%	-	571,537
	-	571,537



**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**15. Pasivo a largo plazo.**

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

		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>01.01.2011</b>
Cuentas por pagar socios	(1)	1,524,383		
Préstamos a terceros	(1)	4,001,152	4,001,152	
		<b>5,525,535</b>	<b>4,001,152</b>	

(1) Corresponden a préstamos a socios y a terceros, generados desde años anteriores, de los cuales no existe contratos de vencimientos, ni tasas de interés.

**16. Pasivo diferido.**

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

		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>01.01.2011</b>
Anticipos de clientes edificio Kharia	(1)	442,348	36,000	102,288
		<b>442,348</b>	<b>36,000</b>	<b>102,288</b>

(1) A 31 de diciembre de 2012, corresponden a anticipos recibidos de los clientes mediante promesas de compra venta de los departamentos del edificio Kharia.

**17. Pasivo por impuestos diferidos.**

Los pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se diferencian a la misma autoridad fiscal. Los impuestos diferidos corresponden por concepto de la diferencia temporal originada por depreciación errónea de las propiedades de inversión, registrada bajo otros principios como propiedad, planta y equipo.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

		<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>Aumento/ Disminución</b>	<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>Aumento/ Disminución</b>	<b>Saldo al 31.12.2012</b>
Propiedades de inversión	(a)	3,421		3,421		3,421
Total Pasivos por Impuestos Diferidos		3,421	-	3,421	(36,946)	3,421

(a) Corresponde a la eliminación de la depreciación de propiedades de inversión.

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

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

---

#### **18. Capital social.**

Esta constituido a 31 de diciembre de 2011, por 490.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Con fecha 29 de junio de 2012 ante la Notaria Vigésima Quinta del Cantón Quito se instrumentó el aumento de capital de \$90,000 a \$490,000, el cual se inscribió en el Registro Mercantil bajo la resolución No. 2857, tomo 143 el 31 de Agosto de 2012.

Al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, el capital social estaba constituido por 90.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

#### **19. 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.

#### **20. 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 pueda 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.

#### **21. Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF(s).**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF (s)" completas, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF (s)", que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes por la adopción por primera vez de las NIIF (s)", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### **22. 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 requidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

**DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**  
**DINAMICCOMSA S.A.**  
 Notas a los Estados Financieros

**23. Ingresos de operación.**

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

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Ingresos por servicios técnicos	-	3,257,450
Ingresos por servicios varios	-	175,590
Venta de departamentos	51,648	-
Otros ingresos actividades ordinarias	151,812	-
	<u>203,460</u>	<u>3,433,040</u>

**24. Gastos de Administración y ventas.**

La composición del saldo de estas cuentas al cierre del periodo, fue como sigue:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Gastos de personal	(452,167)	(401,348)
Depreciaciones y amortizaciones	(96,167)	(65,701)
Servicios prestados	(16,303)	(549,156)
Gastos no deducibles	(5,179)	(1,520,732)
Ingresos por servicios varios (1)	-	(131,851)
Gastos de ventas	(9,977)	(200)
Otros gastos administrativos	(186,622)	-
	<u>(766,415)</u>	<u>(2,668,588)</u>

- (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 13.**

**25. Ingresos no operacionales.**

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

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Gastos financieros	(377)	(475)
Ingresos financieros	342,143	363,540
Otros gastos	(3,421)	-
Otros ingresos	321,267	36,999
	<u>659,612</u>	<u>400,064</u>

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

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

---

#### **26. Contratos.**

- a. El 5 de abril de 2011, se eleva a escritura pública la Sociedad de Hecho, denominada "DINÁMICA - KORONT", 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 KORONT, 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 Hercoiza Dávila, en su calidad de Gerente General, con noventa por ciento (90%); y la Doctora Clara Eugenia Dávila Perschman con el 10%. **Nota 6.**
- b. El 12 de abril de 2011, se eleva a escritura pública la Sociedad de Hecho, denominada "DINÁMICA - LUXO", 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 "LUXO". 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 Hercoiza Dávila, en su calidad de Gerente General, con noventa por ciento (90%); y la Doctora Clara Eugenia Dávila Perschman con el 10%. **NOTA 6.**

#### **27. Administración de riesgos.**

##### **27.1 Gestión de riesgos.**

**Dinámica de Construcción DINÁMICCOMSA S.A.**, está expuesta a un conjunto de riesgos de mercado, financieros y operacionales inherentes a sus negocios. La Administración busca identificar y manejar dichos riesgos de la manera más adecuada con el objetivo de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad de la Compañía, sin embargo, tanto las políticas comerciales, laborales y crediticias se enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

##### **27.2 Riesgo de mercado.**

Las ventas de **Dinámica de Construcción DINÁMICCOMSA S.A.**, provienen de contratos de construcción y de las promesas de compra-ventas de los departamentos que construye la Compañía.

Los factores que determinan su fluctuación son la demanda, las variaciones en la oferta, el nivel de los inventarios y las eventuales ventajas competitivas de los diferentes actores de la industria. Cabe señalar que **Dinámica de Construcción DINÁMICCOMSA S.A.**, tiene actividad en el mercado nacional y tiene una cartera diversificada en diferentes clientes.

##### **27.3 Riesgos financieros.**

Los principales riesgos financieros a que la Compañía está expuesta son: riesgo de condiciones en el mercado financiero que incluyen los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

## **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

### **DINAMICCOMSA S.A.**

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

---

#### **(a) Riesgo de condiciones en el mercado financiero.**

(i) Riesgo de tipo de cambio: La Compañía se encuentra afecta a las variaciones en los tipos de cambio, que afectan a pasivos del balance denominados en monedas distintas a la moneda funcional, que en el caso de la Compañía es el dólar.

(ii) Riesgo de tasa de interés: La compañía no enfrenta riesgos en la fluctuación de tasas de interés, ya que las tasas de interés pactadas son controladas por el Gobierno de la República del Ecuador.

#### **(b) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito surge principalmente del eventual incumplimiento de los clientes, lo que afectaría la capacidad de recaudar fondos de cuentas por cobrar pendientes. Las potenciales pérdidas por este concepto, se limitan ya que los inmuebles son vendidos a través de créditos con Instituciones financieras, y son estas últimas las que asumen el Riesgo de Crédito.

Hay también riesgos de crédito en la ejecución de operaciones financieras (riesgo de contraparte). Es política de la Compañía operar preferentemente con bancos, instituciones financieras con clasificación de riesgo similar o superior a la que tiene la Compañía.

#### **(c) Riesgo de liquidez.**

Este riesgo se generaría en la medida que la Compañía no pudiese cumplir con sus obligaciones como resultado de liquidez insuficiente o por la imposibilidad de obtener créditos. La sólida solvencia de **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, se fundamenta en una estructura de costos competitiva que le permite enfrentar la volatilidad del mercado en los Contratos de Construcción y una adecuada posición financiera basada en la mantención y generación de efectivo y equivalente.

### **22.4 Otros riesgos operacionales.**

#### **(a) Riesgos operacionales y de activos fijos.**

La totalidad de los activos de infraestructura de la Compañía (construcciones, instalaciones, maquinarias, etc.) se encuentran adecuadamente cubiertos de los riesgos operativos por pólizas de seguros. A su vez los Activos de la compañía tienen riesgos de incendio y otros riesgos de la naturaleza, los que a su vez están cubiertos por seguros. Así mismo por cada contrato de Construcción la Compañía ha contratado pólizas de seguros de Cumplimiento de Contrato y Buen Uso de Anticipo incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato. Si bien estos factores en el pasado no han provocado caídas significativas en la Operación, no es posible asegurar que esto no ocurra en el futuro.

#### **(b) Continuidad y costos de los contratos de construcción.**

Durante el año 2012 **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, mantiene la construcción del edificio Kanha y los proyectos con sus asociadas; y, en el año 2011 la Compañía no mantuvo contratos de construcción, su actividad se concentró en la Gerencia de los Proyectos de Construcción ejecutada por las asociadas.

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

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

---

#### **28. Medio ambiente.**

La Compañía cumple con todos los requisitos ambientales solicitados por la autoridad competente, sus conceptos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a los procesos de construcción y cualquier otro que pudiera afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, son registrados en Resultados en el periodo en el que se incurren.

#### **29. Reclasificaciones.**

Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2011, han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, las cuales fueron reclasificadas para confrontarlas con las cifras del año 2012.

#### **30. Precios de transferencia.**

El Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 17 de abril del 2009, emitió la resolución No. NAC-DGER 2008-0464, publicada en el registro Oficial 324 del 25 de mayo de 2008 en la que se establece en su Art.1 Alcance (Reformado por el Art. 1 de la Res. NAC-DGER2008-1301, R.O. 452, 23-X2008 y por los Arts. 1, 2 y 3 de la Res. NAC-DGERCGC09-00296, R.O. 585, 7-V-2009).- Los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3.000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre \$1.000.000,00 a \$3.000.000,00 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (USD 5.000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

A la fecha de emisión de este informe, la Administración de la Compañía se encuentra analizando la incidencia de las referidas normas en la medición del resultado tributable de tales operaciones.

#### **31. Eventos subsecuentes.**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros 19 de marzo de 2013, no hemos tenido conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar de forma significativa a dichos estados financieros.

---