

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

CONTENIDO:

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

Estados Financieros, por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
Con el Informe de Auditoría.



Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Opinión sin salvedades.

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Fundamentos de la opinión sin salvedades.

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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

4. La Administración de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y del control interno establecido por la Administración y que considera como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.** de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas para considerarlas como tal, utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar a **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.** o de interrumpir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
6. La Administración de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, es responsable de la verificación del proceso de información financiera.



Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

7. *Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Anexo 1 al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Énfasis.

8. Tal como se menciona en la Nota 27, de acuerdo con la resolución No. SCV.DSC.14009. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expide las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías; publicada en el Registro Oficial No. 292, del día 18 de julio de 2014. La Compañía de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, ha procedido a su cumplimiento.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

9. 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 2016, se emitirá por separado.

Asesores Asociados Equitycorp.

Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.

RNAE No. 828

Richar Simbaña Salinas - Socio

Quito D.M., 20 de Marzo de 2017



Anexo 1 al Informe de los Auditores Independientes.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo nuestra auditoría incluye:

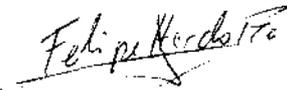
- Identificamos y valoramos los riesgos significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que respondan a estos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultado de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtuvimos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiadas en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración (Gobierno Corporativo), del principio contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración (Gobierno Corporativo) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración (Gobierno Corporativo) una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración (Gobierno Corporativo), determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos claves de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

Estados de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2016	31.12.2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	110,317	3,316,784
Cuentas por cobrar	5	48,425	79,936
Inventarios	6	12,602,224	9,305,642
Activos por impuestos corrientes	7	1,467	102,569
Total activos corrientes		12,762,433	12,804,931
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinaria y equipos	8	955,896	1,053,743
Activos diferidos	9	2,038	4,077
Total activos no corrientes		957,934	1,057,820
Total activos		13,720,367	13,862,751
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario		14,370	4,755
Cuentas por pagar	10	928,218	1,140,768
Obligaciones con los trabajadores	11	83,311	94,512
Pasivos por impuestos corrientes	12	25,965	192,616
Total pasivos corrientes		1,051,864	1,432,651
Pasivos no corrientes			
Pasivo a largo plazo	13	2,165,064	3,372,980
Obligaciones financieras a largo plazo	14	2,200,000	-
Pasivo diferido	15	3,042,548	4,053,165
Provisión obras terminadas		-	100,000
Jubilación patronal y desahucio	16	23,565	13,470
Total pasivos no corrientes		7,431,177	7,539,615
Total pasivos		8,483,041	8,972,266
Patrimonio:			
Capital social	17	490,000	490,000
Reserva legal	18	366,504	366,504
Superávit por revalorización	19	1,074,283	1,074,283
Utilidades retenidas	20	3,306,539	2,959,698
Total patrimonio		5,237,326	4,890,485
Total pasivos y patrimonio		13,720,367	13,862,751


 Ing. Felipe Herdoíza Dávila
 Gerente General


 Evelyn Estévez
 Contador General

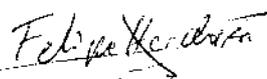
Las notas adjuntas de los números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

Estados de Resultados Integrales Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota No.	31.12.2016	31.12.2015
Ingresos por actividades ordinarias	21	3,625,307	6,089,920
Costo de ventas	22	(2,473,872)	(4,558,717)
		1,151,435	1,531,203
Gastos de administración y ventas	23	(721,725)	(1,103,043)
Utilidad en operación		429,710	428,160
Otros ingresos (gastos):			
Gastos financieros		(2,191)	(940)
Ingresos financieros		108,672	179,086
Otros ingresos		711	7,196
	24	107,192	185,342
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		536,902	613,502
Participación trabajadores	11	80,535	92,025
Impuesto a la renta	12	105,704	105,549
Utilidad neta		350,663	415,928
Otros resultado integral			
Pérdidas (ganancias) actuariales en beneficios definidos		(2,740)	738
Resultado neto integral		347,923	416,666
Utilidad neta por acción		0.71	0.85
Promedio ponderado del número de acciones en circulación		490,000	490,000


 Ing. Felipe Herdoíza Dávila
 Gerente General


 Evelyn Estévez
 Contador General

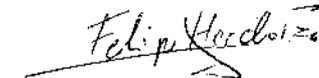
Las notas adjuntas de los números 1 a 29 forman parte integral de estos estados financieros.

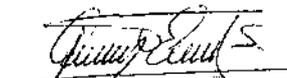
Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

**Estados de Cambios en el Patrimonio
Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reserva legal	Superavit por revalorización	Utilidades retenidas	Total Cambios en el patrimonio
Saldo inicial periodo anterior					
01.01.2015	490,000	366,504	1,074,283	2,544,508	4,475,295
Otro resultado integral de beneficios definidos	-	-	-	(738)	(738)
Resultado Integral	-	-	-	415,928	415,928
Saldo final periodo anterior					
31.12.2015	490,000	366,504	1,074,283	2,959,698	4,890,485
Saldo inicial periodo actual					
01.01.2016	490,000	366,504	1,074,283	2,959,698	4,890,485
Ajustes años anteriores	-	-	-	(6,562)	(6,562)
Otro resultado integral de beneficios definidos	-	-	-	2,740	2,740
Resultado Integral	-	-	-	350,663	350,663
Saldo final periodo actual					
31.12.2016	490,000	366,504	1,074,283	3,306,539	5,237,326


 Ing. Felipe Herdoiza Dávila
 Gerente General


 Evelyn Estévez
 Contador General

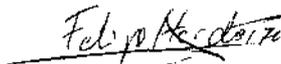
Las notas adjuntas de los números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros.

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.

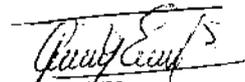
**Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
Años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	31.12.2016	31.12.2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	99,497	6,342,753
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(6,816,650)	(5,743,165)
Intereses recibidos	108,672	179,086
Intereses pagados	(20)	(940)
Impuesto a la renta	(3,088)	(77,084)
Otros ingresos (egresos) neto	(1,460)	53
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(6,613,049)	700,703
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, maquinaria y equipos	(9,947)	(350,190)
Producto de la venta de propiedad, maquinaria y equipos	-	7,143
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(9,947)	(343,047)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	9,614	4,756
Pago de dividendos	-	(603,397)
Efectivo pagado en pasivos a largo plazo	(1,207,916)	(2,225,000)
Pago por jubilación patronal y desahucio	-	(147)
Efectivo recibido por prominentes compradores	2,414,831	1,327,823
Efectivo recibido de instituciones bancarias	2,200,000	-
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	3,416,529	(1,495,965)
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,206,467)	(1,138,309)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,316,784	4,455,093
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	110,317	3,316,784



Ing. Felipe Herdoíza Dávila
Gerente General



Evelyn Estévez
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 29 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 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	31.12.2016	31.12.2015
Utilidad neta	350,663	415,928
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación:		
Depreciación	107,794	90,789
Amortización	2,039	2,094
Provisión impuesto a la renta	105,704	105,549
Provisión para participación de trabajadores	80,535	92,025
Provisión para jubilación patronal y desahucio	6,494	4,619
Ajustes	-	(6,114)
Utilidad en venta de propiedad, maquinaria y equipos	-	(7,143)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	(71,131)	239,268
Aumento en inventarios	(3,296,583)	(499,901)
(Disminución) en otros activos	-	13
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(3,803,522)	398,144
(Disminución) en obligaciones con los trabajadores	(91,955)	(57,484)
(Disminución) en impuesto a la renta	(3,087)	(77,084)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(6,613,049)	700,703

Ing. Felipe Herdóiza Dávila
Gerente General

Evelyn Estévez
Contador General

Las notas adjuntas de los números 1 al 29 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 2016 y 2015, bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo, reflejan los movimientos acumulados entre el 1 de enero y 31 de diciembre de los años 2016 y 2015; bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Cambios en el Patrimonio reflejan los movimientos ocurridos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de los años 2016 y 2015; bajo 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), éstas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015; y, aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en éstos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de los estados financieros.

Los presentes Estados Financieros, se encuentran 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.2 Periodo contable.

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 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.

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 revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.6 Activos financieros.

Se presentan sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.6.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.

Son aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se puedan convertir en efectivo en un plazo inferior a 90 días. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6.2 Cuentas por cobrar clientes.

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.

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados se reconocen por su valor razonable.

2.7 Inventarios.

Los inventarios de materiales a ser consumidos en el proceso de construcción, son valorizados a su costo.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra y otros impuestos, los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Los inventarios utilizados para la construcción de los proyectos inmobiliarios se costean utilizando el método del costo promedio. La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares.

En el caso de que la Compañía mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

El costo de ventas de los proyectos inmobiliarios, provienen de activos consumidos o utilizados, así como los terrenos destinados para la construcción del proyecto. El costo de ventas de los inmuebles se determinó en base al estudio técnico realizado por la Administración de la Compañía.

2.8 Otros gastos anticipados.

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 período para el cual generan beneficios económicos futuros.

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

2.9 Propiedad, maquinaria y equipos.

2.9.1 Medición en el momento de reconocimiento.

Las propiedades, maquinarias, muebles y enseres, equipos de oficinas, vehículos, equipos de computación y otros activos se miden inicialmente al costo.

El costo de propiedad, maquinaria y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Además se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.9.2 Medición posterior al reconocimiento modelo de revaluación.

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 equipos 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.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, y el resultado de dichas transacciones se registran cuando se causa.

2.10 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.

2.10.1 Método de depreciación.

El costo o valor revaluado de propiedad, maquinarias y equipos se deprecia utilizando el método 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 período anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.

Los terrenos no son depreciados.

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	5	20%
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.

2.10.2 Deterioro del valor de los activos.

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.

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.

Es política de la Compañía no efectuar pérdidas por deterioro, debido a que la Administración de la Compañía ha determinado que no existe indicadores de deterioro significativo.

2.11 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 asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

2.11.1 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

La tarifa de impuesto a la renta corriente de acuerdo a disposiciones legales vigentes será del 22% para el año 2016 y 2015, 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 definitivo, 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.

2.12 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:

2.13 Cuentas por pagar, corrientes y no corrientes.

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS 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.

2.14 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

Bajas de pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

2.15 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.

2.16 Beneficios a los empleados.

2.16.1 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 del 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.

2.16.2 Beneficios de largo plazo.

Jubilación patronal.

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 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.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 6%.

La Compañía también paga obligatoriamente contribuciones a un plan nacional de seguro de pensiones administrada por el Gobierno a través del Instituto Ecuatoriano de

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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 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 reconoce, en el resultado, el importe total neto de las siguientes cantidades, salvo que otra Norma requiera o permita su inclusión en el costo de un activo: (NIC 19.61)

- El costo de servicio del periodo corriente;
- El costo por intereses;
- El rendimiento esperado de cualquier activo del plan, así como de cualquier derecho de reembolso;

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- Las ganancias y pérdidas actuariales, según se requiera de acuerdo con la política contable de la Compañía;
- El costo de los servicios pasados;
- El efecto de cualquier tipo de reducción o liquidación del plan.

Método de valoración actuarial.

La Compañía utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los *servicios prestados en el periodo actual y en su caso, el costo de servicio pasado*. (NIC 19.64)

Al determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, así como los costos que corresponden a los servicios prestados en el período corriente y, en su caso, los costos de servicio, utilizado, la Compañía procede a distribuir los beneficios entre los periodos de servicios prestados por un empleado en años posteriores van a originar un nivel significativamente más alto de beneficios que el alcanzado en los años anteriores, la Compañía reparte linealmente el beneficio en el intervalo de tiempo que medie entre: (NIC 19.67)

- *La fecha a partir de la cual el servicio prestado por el empleado le generen derecho al beneficio según el plan (con independencia de que los beneficios estén condicionadas a los servicios futuros); y*
- *La fecha en la que los servicios posteriores a prestar por el empleado le generen derecho a importes adicionales no significativos del beneficio según el plan, salvo por causa de los eventuales incrementos de salarios en el futuro.*

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procede a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenden: (NIC 19.109)

- Cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad;
- Cualquier variación en el valor razonable de los activos del plan;
- Cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicios pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Antes de proceder a la determinación del efecto de la reducción o de la liquidación en cuestión, la Compañía vuelve a medir el importe de la obligación contraída (así como el valor de los activos del plan, si existiesen) utilizando suposiciones actuariales actualizadas (incluyendo las tasas de interés y otros precios de mercado recientes).

2.17 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, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos.

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;
- (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 periodo sobre el que se informa, pueden ser medidos con fiabilidad; y
- (d) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente 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 encuentre, 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 desenlace 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.

2.18 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

de patrimonio de la controladora (el numerador) entre el periodo ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el periodo.

2.19 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.

2.20 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2015.

3. 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 los arrendamientos de departamentos y locales comerciales de su propiedad. La Compañía gestiona su operación y presenta la información en los estados financieros sobre la base de éstos segmentos operativos.

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 de cada periodo, fue como sigue:

	31.12.2016	31.12.2015
Caja chica	500	400
Bancos	109,817	26,384
Equivalentes de efectivo:		
Banco de Guayaquil:		
Certificados de depósito con vencimientos entre el 04 de enero y el 21 de marzo de 2016, al 3,50 (repo) y 6,50% de interés anual.	(1) -	3,290,000
	110,317	3,316,784

(1) Al 31 de diciembre de 2015, las operaciones: repo por US\$140,000 al 3,50% de interés anual y su vencimiento el 04 de enero de 2016 no fue renovada; inversión por US\$50,000 al 6,50% de interés anual y su vencimiento el 04 de enero de 2016 tampoco fue renovada; las inversiones por US\$3,000,000 al 6.5% de interés anual, con vencimiento el 21 de marzo de 2016; y la inversión por US\$100,000 al 6,50% de interés anual y su vencimiento el 25 de enero de 2016, fue renovada a 70 días, al 6,50% de interés anual; su vencimiento el 04 de abril de 2016.

5. Cuentas por cobrar.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Intereses por cobrar	-	21,198
Anticipo a proveedores	44,875	49,757
Anticipos empleados	200	3,100
Seguros	103	103
Otras cuentas por cobrar	3,247	5,778
	48,425	79,936

6. Inventarios.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Inventario de materiales	149,554	66,501
Proyecto Bezier	(1) 1,076,140	3,550,013
Terreno Jardín Ikebana	(2) -	898,208

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

		31.12.2016	31.12.2015
Terreno Juan Severino	(3)	490,888	490,888
Terreno Tonsupa	(4)	709,111	709,111
Terreno Almagro	(5)	289,934	289,934
Obras en proceso	(6)	9,886,597	3,300,987
		12,602,224	9,305,642

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a los departamentos que se han quedado aún sin venderse o con promesas de compra-venta.
- (2) Corresponde a un terreno ubicado, en el Barrio Carrillo, sector del Valle de Tumbaco, Cantón Quito, Parroquia Tumbaco, en el cual se está construyendo el Proyecto Inmobiliario Ikebana Jardín con 21 residencias; cuyo valor fue transferido al 31 de diciembre de 2016 a inventarios de productos en proceso de construcción.
- (3) Corresponde a la casa y terreno ubicado en la intersección de las calles Almagro y Juan Severino de la Parroquia Benalcázar del Cantón Quito.
- (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, ubicado en la Shirys y Amagro de la Parroquia Benalcázar.
- (6) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a los valores acumulados en las construcciones de los proyectos inmobiliarios Ikebana Jardín y QUORI.

7. Activos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Impuesto al valor agregado IVA	1,467	108
Retenciones en la fuente	-	3,511
Anticipos impuesto a la renta	-	98,950
	1,467	102,569

8. Propiedad, maquinaria y equipos.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Edificios	975,096	975,096
Equipo pesados	237,384	237,384
Muebles y enseres	59,372	59,372
Equipos de oficina	1,126	1,126
Vehículos	80,490	80,490

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

Notas a los Estados Financieros

	31.12.2016	31.12.2015
Equipo de cómputo	46,466	45,985
Otra propiedad planta y equipo	41,139	31,673
	1,441,073	1,431,126
Menos depreciación acumulada	485,177	377,383
	955,896	1,053,743

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

	31.12.2016	31.12.2015
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	1,431,126	1,082,936
Compras	9,947	350,190
Ventas	-	2,000
Saldo al final de cada periodo	1,441,073	1,431,126

	31.12.2016	31.12.2015
Depreciación ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	377,383	288,594
Gasto del año	68,174	51,945
Costo del año	39,620	38,844
Ventas	-	2,000
Saldo al final de cada periodo	485,177	377,383

9. Activos diferidos.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Software para arquitectura	33,431	33,431
Licencia informáticas	65,091	65,091
	98,522	98,522
Menos amortización acumulada	96,484	94,445
	2,038	4,077

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

	31.12.2016	31.12.2015
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	98,522	92,407
Adiciones	-	6,115
Saldo al final de cada periodo	98,522	98,522

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

	31.12.2016	31.12.2015
Amortización acumulada ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	94,445	92,351
Gasto del año	2,039	2,094
Saldo al final de cada periodo	96,484	94,445

10. Cuentas por pagar.

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

		31.12.2016	31.12.2015
Proveedores relacionados	(1)	333,600	333,600
Cuentas por pagar varios		175,511	175,487
Proveedores		87,797	45,758
Sueldos por pagar		-	12,941
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		5,086	4,889
Valores por liquidar		323,589	562,717
Otros		2,635	5,376
		928,218	1,140,768

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde al valor por pagar a la Dr. Eugenia Dávila de Herdoíza.

11. Obligaciones con los trabajadores.

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

		31.12.2016	31.12.2015
Participación de los trabajadores (1)			
Saldo al inicio de cada periodo		92,025	57,461
Provisión del año		80,535	92,025
Pagos efectuados		(92,025)	(57,461)
Saldo al final de cada periodo		80,535	92,025
Beneficios sociales:			
Saldo al inicio de cada periodo		2,487	2,510
Provisión del año		27,543	17,275
Pagos efectuados		(27,254)	(17,298)
Saldo al final de cada periodo		2,776	2,487
		83,311	94,512

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.

12. Pasivos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Impuesto al valor agregado IVA	308	50,519
Retenciones en la fuente	21,109	36,453
Impuesto a la renta empleados	128	95
Impuesto a la renta	4,420	105,549
	25,965	192,616

12.1 Impuesto a la renta.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 ha sido aplicando la tasa del 22% respectivamente, 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, fue como sigue:

	31.12.2016	31.12.2015
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	536,902	613,502
Base para la participación a trabajadores	536,902	613,502
15% participación a empleados	80,535	92,025
Utilidad después de participación a empleados	456,367	521,477
Más Gastos no deducibles	24,104	8,413
Menos Amortización de pérdidas tributarias	-	50,122
Base imponible sobre utilidades	480,471	479,766
Impuesto a la renta 22%	105,704	105,549

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

13. Pasivo a largo plazo.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Cuentas por pagar accionistas	1,757,664	2,458,980
Préstamos de terceros (1)	400,000	914,000
Garantía	7,400	-
	2,165,064	3,372,980

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a préstamos de terceros, generados desde años anteriores, de los cuales no existe contratos de vigencias, ni tasas de interés.

14. Obligaciones financieras largo plazo.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Bank Vontobel AG:		
Préstamo con vencimiento el 20 de febrero de 2018, al 2.25% de interés fijo.	1,500,000	-
Préstamo con vencimiento el 19 de febrero de 2018, al 2,5418% de interés fijo.	700,000	-
	2,200,000	-

Al 31 de diciembre de 2016, los préstamos sobre firmas efectuados por la Compañía se encuentran garantizados con bienes individuales de los accionistas de **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.** Los cuáles serán cancelados en un solo pago al vencimiento.

15. Pasivo diferido.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Anticipos de clientes Ikebana Jardín (1)	84,870	-
Anticipos de clientes edificio Bezier (1)	-	2,226,811
Anticipos de clientes edificio Quori (1)	2,885,273	1,777,431
Ordenes de cambio (Bezier) (2)	-	27,708
Ordenes de cambio (Ikebana Jardín) (2)	2,000	-
Ordenes de cambio (Quori) (2)	70,405	21,215
	3,042,548	4,053,165

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

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a anticipos recibidos de los clientes mediante promesas de compra venta de los departamentos de los proyectos inmobiliarios Ikebana Jardín y Quori.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a trabajos que se ejecutarán en el transcurso del año 2017.

16. Jubilación patronal y desahucio.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Jubilación patronal:		
Saldo al inicio de cada periodo	9,004	6,247
Provisión del año	4,377	1,982
Ajuste años anteriores	4,155	-
ORI	(434)	775
Saldo al final de cada periodo	17,102	9,004
Desahucio:		
Saldo al inicio de cada periodo	4,466	2,012
Provisión del año	2,115	2,637
Ajuste años anteriores	2,100	-
ORI	(1,999)	(37)
Pagos	(219)	(146)
Saldo al final de cada periodo	6,463	4,466
	23,565	13,470

Jubilación patronal.- El Código del Trabajo establece que: los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponden por ser afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Saldo al comienzo del año	4,022	6,247
Costo laboral por servicios	9,352	2,299
Costo financiero	1,260	409
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	4,091	443
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(399)	331
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(1,224)	(725)
Saldo al final de cada periodo	17,102	9,004

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, ha registrado la obligación patronal, para sus trabajadores, con menos 10 años de tiempo de servicio.

Bonificación por desahucio – El Código de Trabajo establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio

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

	31.12.2016	31.12.2015
Saldo al comienzo del año	1,205	2,012
Costo laboral por servicios	3,913	867
Costo financiero	500	130
<i>Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros</i>	1,253	109
<i>Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia</i>	(1,572)	(146)
Beneficios Pagados	(365)	(146)
Costos por servicios pasados	1,529	1,639
	6,463	4,465

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de *beneficios definidos* fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, por un actuario independiente (Actuaría Consultores Cía. Ltda.). El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

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

Tasa de descuento:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de descuento – 0.5%)	1,819	687
Impacto en % en el OBD (tasa de descuento – 0.5%)	11%	11%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(1,637)	(618)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(10%)	(10%)

Tasa de incremento salarial:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	1,831	692
Impacto en % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	11%	11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(1,661)	(628)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(10%)	(10%)

Expectativa de vida:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (expectativa de vida + 1 año)	(491)	(185)
Impacto en % en el OBD (expectativa de vida + 1 año)		
Variación OBD (expectativa de vida – 1 año)	(3%)	(3%)
Impacto % en el OBD (expectativa de vida - 1 año)	(495)	(187)
	(3%)	(3%)

...“La tasa de incremento de salarios tiene un rol muy importante al momento de establecer las provisiones, ya que es una tasa que se estima en el largo plazo y será de gran ayuda al evaluar los efectos que tiene con las distintas variaciones, ya que permite establecer el efecto que tendría el cambio de las provisiones por modificaciones en las remuneraciones de los partícipes. Esta variable juega un papel distinto al interés actuarial ya que si se aumenta, el pasivo (OBD) crece, y en sentido contrario disminuye”.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados)

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

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

Las hipótesis para determinar el análisis de sensibilidad (base), para propósitos de los cálculos actuariales son:

	31.12.2016	31.12.2015
Tasa(s) de descuento	4.14%	6.31%
Tasa(s) de incremento salarial	3.00%	3.00%

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes

	31.12.2016	31.12.2015
Costo laboral por servicios	5,633	3,166
Costo financiero	860	539
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	957	552
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(3,391)	185
Beneficios Pagados	(219)	(146)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(725)
Costo por servicios pasados	-	1,639
	3,840	5,210

17. Capital social.

Está constituido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, por 490.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

18. 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.

19. Superávit por revalorización.

Se registra como contrapartida del ajuste a valor de mercado de la propiedad (un terreno), ubicado en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar; en el cual se construyó el Proyecto inmobiliario KHANIA.

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF(s) así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

20. 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., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

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

21. Ingresos por actividades ordinarias.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Venta de departamentos	3,367,410	5,994,824
Por órdenes de cambio	31,931	91,055
Otros ingresos actividades ordinarias	225,966	4,041
	3,625,307	6,089,920

22. Costo de ventas.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Costo de ventas Proyectos Bezier y Khania	(2,473,872)	(4,558,717)
	(2,473,872)	(4,558,717)

23. Gastos de administración y ventas.

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

	31.12.2016	31.12.2015
Gastos de personal	(450,084)	(781,189)
Depreciaciones y amortizaciones	(70,213)	(54,039)
Servicios prestados	(63,203)	(90,869)
Gastos de ventas	(29,857)	(32,629)
Otros gastos administrativos	(108,368)	(144,317)
	(721,725)	(1,103,043)

24. Otros ingresos (gastos).

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

	31.12.2016	31.12.2015
Gastos financieros	(2,191)	(940)
Ingresos financieros	108,672	179,086
Otros ingresos	711	7,196
	107,192	185,342

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

25. Administración de riesgos.

25.1 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, aprobadas y revisadas por la Administración de la Compañía.

25.2 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.

La Administración de la Compañía es quien determina el control de estos riesgos, así como sus estrategias específicas mediante los análisis periódicos de tendencias de las diferentes variables que inciden en los niveles de tasas de interés, por lo tanto consideramos a este riesgo dentro de los parámetros razonables.

25.3 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.

Riesgo de condiciones en el mercado financiero.

(a) Riesgo de tasa de interés.

La Compañía **Dinámica de Construcción DINÁMICCOMSA S.A.**, enfrenta riesgos en la fluctuación de tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es controlado por la Compañía a través de una combinación entre los préstamos a tasa fija como variables.

(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 con clientes que cumplan con una buena calificación de riesgo.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 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 equivalentes.

25.4 Riesgos operacionales.

Riesgo operacional surge de la probabilidad de que la Compañía incurra en pérdidas por deficiencias o fallas en los procesos de:

(a) Recursos humanos.

Constituyen los empleados y trabajadores vinculados directamente con la ejecución de los diferentes procesos de la Compañía.

(b) Recursos tecnológicos.

Son todos los equipos con su software respectivo, que mantiene la Compañía para soportar sus procesos.

(c) Proceso.

Son todas las acciones o actividades que la Compañía dispone, para transformarse en un producto final para sus diferentes clientes.

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., tiene definido procedimientos tendientes a que se administren adecuadamente sus riesgos operativos de acuerdo con los lineamientos de las entidades reguladores y de sus departamentos, basados en sistemas de reportes internos y externos.

26. Precios de transferencia.

El Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo de 2015, emitió la resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, en la que establece en el Artículo 2. *Ámbito aplicación.* "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000,000.00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000,000.00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

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

Adicionalmente el Artículo 3. Operaciones no contempladas.- Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- a) Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- b) Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- c) Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- d) Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo, imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- e) Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- f) Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicará tanto para el sujeto pasivo que presentó la consulta como para dichas partes relacionadas.
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales, con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:
 1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 ó 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno; o;
 2. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de Impuesto a la Renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión.
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades.
 - Sea administrador u operador de una zona especial de desarrollo económico.
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
 - Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Además establece que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables."

27. Normas para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

27.1 Reforma al Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados (Personas Jurídicas) a Informar a la Unidad de Análisis Financieros (UAF).

Art. 1 Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

"Art. 4.- El representante legal del sujeto obligado debe registrar a su oficial de cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF), previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa que para su designación haya emitido el organismo de control al cual se encuentre sujeto. Este registro deberá hacerlo en el plazo de 72 horas de haber sido designado y/o calificado.

4.1. Para el efecto, remitirá a la Unidad de Análisis Financieros (UAF) la solicitud de registro del oficial de cumplimiento, que se encuentra publicada en la página web institucional www.uaf.gob.ec El representante legal del sujeto obligado es responsable de la información consignada en dicho formulario.

4.2. Para el caso de las compañías sujetas a la Superintendencia de Compañías y Valores, que registran transacciones u operaciones cuya cuantía es igual o inferior a US\$10.000 cada mes, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal. Para el cálculo de la cuantía se tendrá en cuenta que incluye las transacciones y operaciones múltiples, en su conjunto, cuando el cliente beneficiario sea la misma persona. Sin embargo, el sujeto obligado debe realizar los reportes previsto en esta norma cuando cualquier transacción supere el indicado umbral o califique como inusual e injustificada."

Art. 2.- En el numeral 3.1 del artículo 3, agréguese el siguiente literal:

"e) conozca a su proveedor"

Art. 3.- A partir de la vigencia de la presente reforma al instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados (Personas Jurídicas) a informar a la Unidad de Análisis financieros (UAF), quedan derogadas todas las normas en cuanto se opongan a las disposiciones emitidas en este instructivo, en particular el numeral 4.2 del artículo 3 de la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 de fecha 3 de julio de 2014.

27.2 Normas de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y Otros Delitos.

En el Registro Oficial No. 292, publicado el día 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución No. SCV.DSC.14.009. Expide Las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

27.3 Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías.

En el Registro Oficial No. 112, publicado el día 30 de octubre de 2014, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución No. SC.DSC.G.13.010 referente a las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías.

En la Sección XIII, Disposiciones Transitorias, Primera, se establece que: "Las normas contenidas en la presente resolución serán implementadas por los sujetos obligados pertenecientes a los sectores de vehículos, la construcción y sector inmobiliario a partir de la fecha de publicación de la presente resolución en el Registro Oficial, considerando el siguiente cronograma":

- Designación de oficial de cumplimiento, plazo 30 días.
- Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento, plazo 60 días.
- Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, plazo 90 días.
- Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada; personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información), plazo 120 días.
- Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa, 150 días.
- Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, 180 días.

Lo expuesto anteriormente, se dará cumplimiento a partir del 30 de octubre de 2014.

28. Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria.

En el Registro Oficial No. 146, publicado el día 18 de diciembre de 2014, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución No. SC.DSC.G.12.014 referente al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria.

29. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de este informe 20 de Marzo de 2017, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

CONTENIDO:

- Informe Sobre el Trabajo de Aseguramiento Razonable
(Requerimiento de la Unidad de Análisis Financiero (UAF))



Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.

Informe Sobre el Trabajo de Aseguramiento Razonable

A los Accionistas de

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

1. Hemos sido contratados para realizar un trabajo de aseguramiento razonable sobre el cumplimiento por parte de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, de lo previsto en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros el 8 de julio de 2014, así como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, con base a los criterios descritos en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 8 de julio de 2014 de las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PARA LAS COMPAÑÍAS** reguladas por la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros cuya actividad ha sido establecida en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, las Políticas, Procedimientos y Mecanismos Internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Responsabilidad de la Compañía.

2. Los Accionistas, la alta Gerencia y el Oficial de Cumplimiento, son responsables del cumplimiento de lo previsto en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores el 8 de julio de 2014, emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores, así como, el cumplimiento de las políticas, procedimiento y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de *controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos*, el financiamiento del terrorismo y otros delitos de conformidad con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Responsabilidad del auditor.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, de lo previsto en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de lo previsto en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros el 8 de julio de 2014 de las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS** emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores y Seguros, así como, las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficacia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.



Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.

Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría y Aseguramiento sobre trabajos de Aseguramiento 3000. Dicha norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos, de independencia y de control de calidad; y, que planifiquemos y efectuemos el trabajo de aseguramiento para obtener una seguridad razonable acerca de si la Compañía **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, cumplió con los criterios mencionados en el párrafo 1.

4. Un trabajo de aseguramiento razonable, involucra la aplicación de procedimientos para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre el cumplimiento de la Compañía a lo previsto en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015 y de Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 8 de julio de 2014, así como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficacia operativa. Los procedimientos seleccionados consisten en realizar pruebas de cumplimiento, indagaciones con el personal responsable, aplicar procedimientos analíticos y de revisión, detallados en el Anexo A. Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para permitirnos expresar una conclusión.

Conclusión.

5. Concluimos que:

5.1 La Compañía **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, ha dado cumplimiento a lo previsto en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 y en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores el 8 de julio de 2014 "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS".

5.2 La Compañía **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, ha dado cumplimiento a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, criterios descritos en el Anexo A.

5.3 Adicionalmente, como resultado de la evaluación de la eficacia operativa de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, podemos indicar:

5.3.1 **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, elaboró y envió a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) los Formularios de Reporte de Operaciones y Transacciones Inusuales e Injustificadas (ROII) el 15 del mes siguiente al que corresponde el mes reportado.

5.3.2 **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, elaboró y envió a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) los Reportes de Transacciones que Superan el Umbral (RESU), la entrega del RESU correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2016.



Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.

5.3.3 Los Reportes de Transacciones que Superan el Umbral (RESU) presentados por **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) no presentan diferencias con los datos y valores registrados en los estados financieros de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**

Por tal razón concluimos que la eficacia operativa de **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2016 es adecuada para cumplir los parámetros y requerimientos establecidos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Asesores Asociados Equitycorp.

Asesores Asociados Equitycorp Cía. Ltda.
RNAE No. 828

Richar Simbaña Salinas - Socio

Quito D.M., 20 de Marzo de 2017

ANEXO A

DINÁMICA DE COSNSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

Anexo A

1. Verificar el Cumplimiento de lo previsto en las **Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos** para las Compañías. Detallados a continuación:
 - 1.1. Verificamos la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
 - 1.2. Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
 - 1.3. Verificamos que en el caso de grupos empresariales y/o holding, verificar el Manual de Prevención abarque las compañías que los conforman; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.
 - 1.4. Confirmamos al oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.
 - 1.5. Seleccionamos aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - 1.5.1 Consolidamos la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originados en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentren definidos en la estructura de reporte de la unidad de Análisis Financiero.
 - 1.5.2 Solicitamos el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - 1.5.3 Cotejamos que los clientes que superen el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
 - 1.5.4 Verificamos para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
 - 1.6. Determinamos si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
 - 1.7. Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.
-