

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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012; 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 2013 y 2012; 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 2013 y 2012; 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 2013 y 2012.

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 2013 y 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.6 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.

2.7 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:

2.7.1 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.

2.7.2 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.8 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.

2.9 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 período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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 NIC 8.

La depreciación de la propiedad, maquinarias y equipos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo o 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	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.

2.13 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 menos valor de inversiones y activos intangibles con vida útil indefinida, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del 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.

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.

2.14 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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

2.14.1 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 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.

2.14.2 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 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.

2.15 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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:

2.16 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.

2.17 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.

Bajas de pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

2.18 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.

2.19 Beneficios a los empleados.

2.19.1 Beneficios de corto plazo.

Corresponden principalmente a:

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- 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.

2.19.2 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.

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 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)

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- 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.

2.20 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;
- (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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Quando 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.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 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 período en el que se incurren.

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

2.24 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2012, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.25 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

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Caja chica	400	400
Bancos	226,971	315,251
Equivalentes de efectivo:		
Banco de Guayaquil:		
Certificados de depósitos		
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
Certificado de depósito con vencimiento el 17 de Enero de 2014, al 5,50% de interés anual.	3,101,474	-
	3,328,845	5,573,689

5. Cuentas por cobrar.

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

	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Clientes no relacionados		19,219	24,628
Clientes relacionados		-	743
Cuentas por cobrar a terceros		71	302,171
Reembolsos de gastos	(1)	15,929	124,695
Anticipo a proveedores		120,074	-
Anticipos empleados		1,100	-
Crédito tributario IVA		-	-
Crédito tributario impuesto a la renta		52,757	10,017
		209,150	462,254

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

(2) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se ha considerado no efectuar la provisión para cuentas incobrables.

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

Descripción	31.12.2013	%	31.12.2012	%
De 0 a 90 días	19,219	100%	21,417	84%
De 91 a 180 días	-	-	3,954	16%
	19,219	100%	25,371	100%

6. Inventarios.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Inventario de materiales	119,603	30,445
Herramienta en general	-	851
Terreno Bellavista (1)	-	270,000
Terreno Andrade Marín (2)	279,982	279,982
Terreno Bellavista Baja (3)	1,566,675	492,393
Terreno Tonsupa (4)	709,111	709,111
Terreno Paúll Rivet (5)	1,116,047	1,116,047
Terreno Ludwin Sancho y Sra. (6)	469,692	-
Terreno - Cartagena Guillermo y Piana (6)	557,405	-
Terreno - Oscar Mora y María Piedad Dávila (6)	557,423	-
Importaciones en tránsito	24,029	24,029
Obras en proceso (7)	4,314,032	574,207
	9,713,999	3,497,065

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, se terminó la construcción del proyecto inmobiliario KORONI; en el terreno, ubicado en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar.
- (2) Corresponde a un terreno ubicado, en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia La Floresta; en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario LUXXO.
- (3) Corresponde a un terreno, ubicado en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar; en el cual se encuentra construyendo el proyecto inmobiliario KHANIA.
- (4) Corresponde a once lotes de terreno ubicado, en la Cooperativa Huertos Familiares "ATACAMES" en el Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonsupa.
- (5) Corresponde a un terreno, ubicado en la calle Paúl Rivet, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.
- (6) Corresponde a tres lotes de terrenos; ubicados en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar.
- (7) Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a los valores acumulados en la construcción de los proyectos inmobiliarios KHANIA y BEZIER.

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Edificios	397,087	397,087
Equipo pesados	237,384	237,384
Muebles y enseres	59,372	59,372
Equipos de oficina	1,126	1,126
Vehículos	32,990	32,990
Equipo de cómputo	36,376	33,652
Otra propiedad planta y equipo	28,000	19,908
	792,335	781,519
Menos depreciación acumulada	198,389	124,472
	593,946	657,047

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

	31.12.2013	31.12.2012
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	781,519	722,131
Compras	10,816	146,456
Ventas	-	(87,068)
	792,335	781,519

	31.12.2013	31.12.2012
Depreciación ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	124,472	62,679
Gasto del año	73,917	65,421
Venta	-	(3,628)
	198,389	124,472

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Software para arquitectura	27,316	27,316
Licencia informáticas	65,091	65,091
	92,407	92,407
Menos amortización acumulada	79,273	56,589
	13,134	35,818

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

	31.12.2013	31.12.2012
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	92,407	90,407
Compras	-	2,000
Saldo al final de cada periodo	92,407	92,407
	31.12.2013	31.12.2012
Amortización acumulada ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	56,589	25,843
Gasto del año	22,684	30,746
Saldo al final de cada periodo	79,273	56,589

9. Inversiones a largo plazo.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica Koroni (1)	-	50,000
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica –Luxxo (2)	50,000	50,000
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica Khania	-	900
	50,000	100,900

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

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, se procedió a la liquidación proyecto inmobiliario Koroni, durante el año 2012, correspondían a valores entregados a la Sociedad de Hecho Dinámica-Koroni.
- (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.

10. Propiedades de inversión.

Corresponde a un inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional , "Construhormigón" Proyecto "Paradisus" ubicado en Same, cantón Atacames por \$238,000 ,pues cumple con las características de Definición que indica el párrafo 5, de la NIC 40 Propiedades de Inversión

11. Otros activos.

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

		31.12.2013	31.12.2012
Dinámica Koroni	(1)	-	200,000
Dinámica Luxxo	(2)	200,000	700,300
		200,000	900,300

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, se procedió a la liquidación proyecto inmobiliario Koroni, durante el año 2012, correspondían a valores entregados a la Sociedad de Hecho Dinámica-Koroni, en la cual la Compañía mantenía 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.

12. Cuentas por pagar.

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

		31.12.2013	31.12.2012
Proveedores relacionados	(1)	940,059	972,000
Cuentas por pagar varios		280,813	193,104
Proveedores		33,193	-
Sueldos por pagar		40,521	12,941
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		8,600	8,940
Servicio de Rentas Internas		16,830	19,117
Otras cuentas por pagar relacionadas		29,685	29,685
Otros		405	3,535
		1,350,106	1,239,322

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (1) Incluye el valor de \$514,009 (\$493,600), \$136,850 (\$189,200) y \$289,200 (\$289,200), correspondiente a valores recibidos por la Dra. Eugenia Dávila de Herdoíza, Arq. Viviana Herdoíza Dávila e Ing. Felipe Herdoíza Dávila, respectivamente; para la compra de las propiedades (terrenos) en la que se encuentran construyendo o se tiene previsto construir proyectos inmobiliarios. **NOTA 6**

13. Obligaciones con los trabajadores.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Participación de los trabajadores (1)		
Saldo al inicio de cada periodo	-	172,832
Provisión del año	46,621	-
Pagos efectuados	(14,498)	(172,832)
Saldo al final de cada periodo	32,123	-
Beneficios sociales:		
Saldo al inicio de cada periodo	9,118	8,555
Provisión del año	45,466	40,928
Pagos efectuados	43,533	(40,365)
Saldo al final de cada periodo	11,051	9,118
	43,174	9,118

- (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.

14. Impuesto a la renta.

De acuerdo con las reformas introducidas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que: si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010, cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

El Art. 30 del Código Civil, establece que: fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Por lo tanto, si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	214,155	96,657
Base para la participación a trabajadores	214,155	96,657
15% participación a empleados	32,123	14,499
Utilidad después de participación a empleados	182,032	82,158
Más gastos no deducibles	104,552	19,287
Dividendos exentos	-	274,703
Menos Deducción por incremento neto de empleados	13,576	47,906
Menos participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	41,205
Menos Deducción pago trabajadores con discapacidad	8,783	2,953
Base imponible sobre utilidades	264,225	(182,911)
Impuesto a la renta afectado por el 22% y 23%	58,129	-
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	-	-
Impuesto a la renta afectado por el 22% y 23%	58,129	-
	-	-

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:

		31.12.2013	31.12.2012
Cuentas por pagar accionistas	(1)	1,624,383	1,524,383
Préstamos de terceros	(1)	4,001,152	4,001,152
		5,625,535	5,525,535

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

16. Pasivo diferido.

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

		31.12.2013	31.12.2012
Anticipos de clientes edificio Khania	(1)	1,635,601	442,348
Anticipos de clientes edificio Bezier	(1)	268,968	
		1,904,569	442,348

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a anticipos recibidos de los clientes mediante promesas de compra venta de los departamentos del edificio Khania y Biezer.

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 diferieren 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:

		Saldo al 31.12.2012	Aumento/ Disminución	Saldo al 31.12.2013
Propiedades de inversión	(a)	3,421	-	3,421
Total Pasivos por Impuestos Diferidos		3,421	-	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.

Está constituido al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

19. 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.

20. Superávit por revaluación.

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 encuentra construyendo 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.

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 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

23. Ingresos de operación.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Venta de departamentos	-	51,648
Otros ingresos actividades ordinarias	418,793	151,812
	418,793	203,460

24. Gastos de Administración y ventas.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Gastos de personal	(208,829)	(452,167)
Depreciaciones y amortizaciones	(39,387)	(96,167)
Servicios prestados	(11,173)	(16,303)
Gastos no deducibles	(101,851)	(5,179)
Gastos de ventas	(12,148)	(9,977)
Otros gastos administrativos	(81,695)	(186,622)
	(455,083)	(766,415)

25. Otros ingresos (gastos) no operacionales.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Gastos financieros	(307)	(377)
Ingresos financieros	252,894	342,143
Otros gastos	(2,142)	(3,421)
Otros ingresos	-	321,267
	250,445	659,612

26. Contratos.

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

De acuerdo a la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad de Hecho Dinámica – Koroni celebrada el 15 de Noviembre de 2013, se suscribe en el punto Tercero: Conocimiento y Aprobación de sobre la disolución y liquidación de la Sociedad de Hecho DINAMICA KORONI.-: "Toma la palabra Doctora Clara Eugenia Dávila Perschman en su calidad de socia y señala que debido a que se ha concluido con la venta del proyecto inmobiliario para el cual fue constituida la sociedad de Hecho DINAMICA KORONI, mociona a la Junta que se disuelva y se liquide la Sociedad. Par esto señala que es necesario que se comunique a los proveedores y demás acreedores de la sociedad, para que acudan a las oficinas de la Sociedad para reclamar valores que se les pueda adeudar. Interviene la Arquitecta Viviana María Herdoíza Dávila y señala que no existe a la presente fecha, ningún valor pendiente por cancelar, pero que sin embargo se puede comunicar a los acreedores y proveedores de la disolución y liquidación de la Sociedad. Además señala que la liquidación se dará con base al balance general cortado al 15 de Noviembre de 2013. Y que fue conocido y aprobado por la Junta. Luego de las deliberaciones del caso la disolución y liquidación de la Sociedad de Hecho DINAMICA KORONI, es sometida a consideración de la Junta General Extraordinaria de Socio, que acepta y aprueba.

Con fecha 26 de Noviembre de 2013, mediante escritura se procede a la Disolución de la Sociedad de Hecho.

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

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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(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.

27.4 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 daños significativos en la Operación, no es posible asegurar que esto no ocurra en el futuro.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Durante el año 2013 **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, mantiene la construcción de los edificios: Kanhia, Bezier y el proyecto Luxxo (sociedad de hecho).

28. Medio ambiente.

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 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. 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-DGERCGC09-00286, 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.

30. 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 2013, 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":

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

- 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 2013.

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

En el Registro Oficial No. 146, publicado el día 18 de diciembre de 2013, 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.

32. Hechos posteriores a la fecha de balance.

Con sucesión al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros 07 de febrero de 2014 no hemos tenido conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar de forma significativa los saldos o interpretación de dichos estados financieros.
