

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 2014 y 2013, 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 2014 y 2013; 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 2014 y 2013; 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 2014 y 2013; 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 2014 y 2013.

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 2014 y 2013.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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.

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.

2.9 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

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	7	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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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 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 de acuerdo a disposiciones legales vigentes será del 22% para el año 2014 y 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.

2.15 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 a 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.

2.15.1 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.

2.15.2 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 es el equivalente a su costo amortizado, puesto que son pagos que se realizan en el corto plazo.

Bajas de pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

2.16 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.17 Beneficios a los empleados.

2.17.1 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.

2.17.2 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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 consideró efectuar el estudio actuarial durante el año 2014.

2.18 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

2.19 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.

2.20 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.

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

2.21 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2013, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2013 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 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 de cada periodo, fue como sigue:

	31.12.2014	31.12.2013
Caja chica	500	400
Bancos	419,186	226,971
Equivalentes de efectivo:		
Banco de Guayaquil:		
Certificado de depósito con vencimiento el 01 de Enero de 2015, al 5,25% de interés anual. (1)	4,035,407	3,101,474
	4,455,093	3,328,845

(1) Operación que fue renovada a 64 días, al 5,25% de interés anual; su vencimiento será el 06 de marzo de 2015.

5. Cuentas por cobrar.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Clientes no relacionados (1)	252,832	19,219
Intereses por cobrar	17,655	-
Cuentas por cobrar a terceros	8,074	71
Reembolsos de gastos	-	15,929
Anticipo a proveedores	66,870	120,074
Anticipos empleados	1,073	1,100
Seguros	117	-
Otras cuentas por cobrar	4,300	-
	350,921	156,393

(1) Al 31 de diciembre de 2014, esta cuenta incluye a saldos de los propietarios de los departamentos en el Proyecto Khania y que fueron recuperados en los meses de enero y febrero de 2015 por US\$220,965.

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

- (2) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se ha considerado no efectuar la provisión para cuentas incobrables.

Descripción	31.12.2014	%	31.12.2013	%
De 0 a 90 días	252,832	100%	19,219	100%
	252,832	100%	19,219	100%

6. Inventarios.

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

		31.12.2014	31.12.2013
Inventario de materiales		100,515	119,603
Proyecto Khania	(1)	1,229,158	-
Terreno Quori	(2)	1,584,520	-
Terreno Andrade Marín		-	279,982
Terreno Bellavista Baja		-	1,566,675
Terreno Tonsupa	(3)	709,111	709,111
Terreno Paúll Rivet	(4)	1,116,047	1,116,047
Terreno Ludwin Sancho y Sra.		-	469,692
Terreno - Cartagena Guillermo y Piana		-	557,405
Terreno - Oscar Mora y María Piedad Dávila		-	557,423
Importaciones en tránsito		-	24,029
Obras en proceso	(5)	4,066,389	4,314,032
		8,805,740	9,713,999

- (1) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a los departamentos que se han quedado aún sin venderse o con promesas de compra-venta.
- (2) Corresponde a terreno ubicado, en el Sector del Batán, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar, el cual se encuentra construyendo el Proyecto inmobiliario QUORI.
- (3) Corresponde a once lotes de terreno ubicado, en la Cooperativa Huertos Familiares "ATACAMES" en el Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonsupa.
- (4) Corresponde a un terreno, ubicado en la calle Paúl Rivet, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Parroquia Benalcázar, en el cual se encuentra construyendo el Proyecto inmobiliario BEZIER.
- (5) Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a los valores acumulados en la construcción de los proyectos inmobiliarios BEZIER y QUORI.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

7. Activos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Impuesto al valor agregado IVA	787	1
Retenciones en la fuente	3,452	4,653
Anticipos impuesto a la renta	66,628	48,103
	70,867	52,757

8. Propiedad, maquinaria y equipos.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Edificios	635,087	397,087
Equipo pesados	237,384	237,384
Muebles y enseres	59,372	59,372
Equipos de oficina	1,126	1,126
Vehículos	82,490	32,990
Equipo de cómputo	37,705	36,376
Otra propiedad planta y equipo	29,772	28,000
	1,082,936	792,335
Menos depreciación acumulada	288,594	198,389
	794,342	593,946

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

	31.12.2014	31.12.2013
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	792,335	781,519
Compras	52,601	10,816
Transferencia (1)	238,000	-
Saldo al final de cada periodo	1,082,936	792,335

- (1) Corresponde a un inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional, "Construhormigón" Proyecto "Paradisus" ubicado en Same, cantón Atacames, pues cumple con las características de Definición que indica el párrafo 5, de la NIC 40 Propiedades de Inversión; que por disposición de los accionistas de la Compañía se transfirió a Propiedad, maquinaria y equipos.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

	31.12.2014	31.12.2013
Depreciación ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	198,389	124,472
Gasto del año	56,916	73,917
Costo del año	33,289	-
Saldo al final de cada periodo	288,594	198,389

9. Activos diferidos.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Software para arquitectura	27,316	27,316
Licencia informáticas	65,091	65,091
Menos amortización acumulada	92,407 92,351	92,407 79,273
	56	13,134

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

	31.12.2014	31.12.2013
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	92,407	92,407
Saldo al final de cada periodo	92,407	92,407

	31.12.2014	31.12.2013
Amortización acumulada ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	79,273	56,589
Gasto del año	13,078	22,684
Saldo al final de cada periodo	92,351	79,273

10. Inversiones a largo plazo.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Participaciones en sociedad de Hecho Dinámica –Luxxo (1)	-	50,000
	-	50,000

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (1) Durante el año 2014, se procedió a la liquidación de la Sociedad de Hecho Dinámica-Luxxo, Proyecto inmobiliario Luxxo, en la cual la Compañía mantuvo el 90% de participación.

11. Propiedades de inversión.

Corresponde a un inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional , "Construhormigón" Proyecto "Paradisus" ubicado en Same, cantón Atacames por \$238,000, el cual cumple con las características de la definición que indica el párrafo 5, de la NIC 40 Propiedades de Inversión y que se transfirió a Propiedad, maquinaria y equipos en el año 2014.

12. Otros activos.

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

		31.12.2014	31.12.2013
Dinámica Luxxo	(1)	-	200,000
		-	200,000

- (1) Durante el año 2014, se procedió a la liquidación de la Sociedad de Hecho Dinámica-Luxxo, Proyecto inmobiliario Luxxo, en la cual la Compañía mantuvo el 90% de participación.

13. Cuentas por pagar.

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

		31.12.2014	31.12.2013
Proveedores relacionados	(1)	711,800	940,059
Cuentas por pagar varios		175,487	280,813
Proveedores		48,175	33,193
Sueldos por pagar		12,941	40,521
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		14,960	8,600
Otras cuentas por pagar relacionadas	(2)	603,396	29,685
Otros		83,151	405
		1,649,910	1,333,276

- (1) Incluye el valor de \$593,600 (\$514,009), \$0 (\$136,850) y \$118,200 (\$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.

- (2) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a dividendos por pagar a accionistas: Arq. Viviana e Ing. Felipe Herdoíza Dávila por US\$301,698 cada uno, respectivamente.

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

14. Obligaciones con los trabajadores.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Participación de los trabajadores (1)		
Saldo al inicio de cada periodo	32,123	-
Provisión del año	57,461	46,621
Pagos efectuados	(32,123)	(14,498)
Saldo al final de cada periodo	57,461	32,123
Beneficios sociales:		
Saldo al inicio de cada periodo	11,051	9,118
Provisión del año	53,545	45,466
Pagos efectuados	(66,384)	(43,533)
Reclasificaciones	4,298	-
Saldo al final de cada periodo	2,510	11,051
	59,971	43,174

(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.

15. Pasivos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Impuesto al valor agregado IVA	18,187	11,152
Retenciones en la fuente	133,739	4,470
Impuesto a la renta empleados	9,452	1,208
Impuesto a la renta	77,084	58,129
	238,462	74,959

15.1 Impuesto a la renta.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

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

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:

	31.12.2014	31.12.2013
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	383,075	214,155
Base para la participación a trabajadores	383,075	214,155
15% participación a empleados	57,461	32,123
Utilidad después de participación a empleados	325,614	182,032
Más Gastos no deducibles	141,561	104,552
Menos Amortización de pérdidas tributarias	116,794	-
Menos Deducción por incremento neto de empleados	-	13,576
Menos Deducción pago trabajadores con discapacidad	-	8,783
Base imponible sobre utilidades	350,381	264,225
Impuesto a la renta 22%	77,084	58,129

16. Pasivo a largo plazo.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Cuentas por pagar accionistas	3,705,780	1,624,383
Préstamos de terceros (1)	1,514,000	4,001,152
	5,219,780	5,625,535

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponden a préstamos de accionistas y de terceros, generados desde años anteriores, de los cuales no existe contratos de vigencias, ni tasas de interés.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

17. Pasivo diferido.

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

		31.12.2014	31.12.2013
Anticipos de clientes edificio Khania	(1)	359,148	1,635,601
Anticipos de clientes edificio Bezier	(1)	2,138,625	268,968
Anticipos de clientes edificio Quori	(1)	191,176	-
Ordenes de cambio (Bezier)	(2)	36,393	-
		2,725,342	1,904,569

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponden a anticipos recibidos de los clientes mediante promesas de compra venta de los departamentos del edificio Khania, Bezier y Quori.

(2) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a trabajos que se ejecutarán en el transcurso del año 2015.

18. 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 difieren 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 31.12.2013	Aumento/ Disminución	Saldo al 31.12.2014
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.

19. Provisión obras terminadas.

Al 31 de diciembre la Administración de la compañía Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A., ha procedido a efectuar una provisión de US\$100,000, para posibles contingentes que puedan ocurrir a futuro en el proyecto inmobiliario Khania.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

20. Jubilación patronal y desahucio.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Jubilación patronal:		
Saldo al inicio de cada periodo	-	-
Provisión del año	6,247	-
Saldo al final de cada periodo	6,247	-
Desahucio:		
Saldo al inicio de cada periodo	-	-
Provisión del año	2,012	-
Saldo al final de cada periodo	2,012	-
	8,259	-

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:

	31.12.2014	31.12.2013
Saldo al comienzo del año	4,022	-
Costo laboral por servicios	1,855	-
Costo financiero	263	-
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	-	-
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	107	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	-
	6,247	-

Al 31 de diciembre de 2014, 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	31.12.2014	31.12.2013
Saldo al comienzo del año	1,206	-
Costo laboral por servicios	689	-
Costo financiero	77	-
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	-	-
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	40	-
Beneficios Pagados	-	-
	2,012	-

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014, por un actuario independiente (Actuaria 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.

Tasa de descuento:

	31.12.2014	31.12.2013
Variación OBD (tasa de descuento – 0.5%)	301	-
Impacto en % en el OBD (tasa de descuento – 0.5%)	15%	-
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(258)	-
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(13%)	-

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Tasa de incremento salarial:	31.12.2014	31.12.2013
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	310	-
Impacto en % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	15%	-
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(268)	-
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial -0.5%)	(13%)	-

Tasa de incremento mortalidad:	31.12.2014	31.12.2013
Variación OBD (tasa de mortalidad + 1 año)	(58)	-
Impacto en % en el OBD (tasa de mortalidad + 1 año)	(3%)	-
Variación OBD (tasa de mortalidad - 1 año)	58	-
Impacto % en el OBD (tasa de mortalidad - 1 año)	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.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Tasa(s) de descuento	6.54%	-
Tasa(s) de incremento salarial	3.00%	-

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	31.12.2014	31.12.2013
Costo laboral por servicios	60,034	-
Costo financiero	18,961	-
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	13,914	-
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(35,647)	-
Beneficios Pagados	(29,078)	-
	28,184	-

21. Capital social.

Está constituido al 31 de diciembre de 2014 y 2013, por 490.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

22. 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.

23. 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.

24. 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

25. Ingresos por actividades ordinarias.

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

	31.12.2014	31.12.2014
Venta de departamentos	7,117,823	-
Por órdenes de cambio	76,849	-
Otros ingresos actividades ordinarias	5,080	418,793
	7,199,752	418,793

26. Costo de ventas.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Costo de ventas Proyecto Khania	5,672,040	-
	5,672,040	-

27. Gastos de administración y ventas.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Gastos de personal	(859,578)	(208,829)
Depreciaciones y amortizaciones	(69,994)	(39,387)
Servicios prestados	(93,095)	(11,173)
Gastos no deducibles	(141,561)	(101,851)
Gastos de ventas	(44,327)	(12,148)
Otros gastos administrativos	(123,722)	(81,695)
	(1,332,277)	(455,083)

28. Otros ingresos (gastos).

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

	31.12.2014	31.12.2013
Gastos financieros	(788)	(307)
Ingresos financieros	183,633	252,894
Otros gastos	(1,601)	(2,142)
Otros ingresos	6,396	-
	187,640	250,445

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

29. Contrato.

El 5 de agosto de 2014, se eleva a Escritura Pública la Disolución Voluntaria y Anticipada de la Sociedad de Hecho Dinámica Luxxo, debidamente representada por su procurador Común, Ingeniero Felipe Javier Herdoíza Dávila. **NOTA 10**

De acuerdo a la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad de Hecho Dinámica – Luxxo celebrada el 31 de Julio de 2014, se suscribe en el punto Tercero: Conocimiento y Aprobación de sobre la disolución y liquidación de la Sociedad de Hecho DINAMICA LUXXO.-: "Toma la palabra el señor Gerente de la sociedad y señala que tiene a su poder y pone en consideración de los presentes, el balance final de la de la Sociedad de Hecho Dinámica – Luxxo, cortado al 31 de julio de 2014, y que es necesario que los socios lo conozcan y aprueben. Luego de las deliberaciones del caso el balance final de la sociedad es sometido a consideración de la Junta General Extraordinaria de Socios, que lo acepta y aprueba".

"Toma la palabra el señor Gerente quien señala que una vez que se ha conocido y aprobado el balance final, es necesario conocer y aprobar la distribución de las pérdidas y ganancias, la misma que señala, debe darse de acuerdo a la composición inicial del capital de la Sociedad. Luego de las deliberaciones del caso la distribución de pérdidas y ganancias, es sometida a consideraciones del caso la distribución de pérdidas y ganancias, es sometida a consideración de la Junta General Extraordinaria de Socios, que lo acepta y aprueba".

"Toma la Palabra la Doctora Clara Eugenia Dávila Perschman en su calidad de socia y señala que debido a que se ha concluido con la construcción y venta del proyecto inmobiliario para la cual se constituyó la Sociedad de Hecho DINAMICA –LUXXO, mociona a la Junta que se disuelva y liquide la sociedad. Para 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 puedan adeudar. Interviene el Ing. Felipe Herdoíza Dávila y señala que solo existe hasta la presente fecha el valor de \$4,210, girado con cheque No. 1412 correspondiente al proveedor METHODO INGENIERIA S.A., el cual no se ha acercado a las instalaciones de la Sociedad de Hecho para efectuar el cobro respectivo, sin embargo este valor se transferirá a la compañía DINÁMICA DE COSNTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A. para que efectúe el pago correspondiente de ser el caso. Además señala que la liquidación se dará en base al balance general cortado al 31 de julio de 2014 y que fue conocido y aprobado por la Junta. Luego de las deliberaciones del caso la disolución y liquidación de la Sociedad de Hecho DINÁMICA – LUXXO, es sometida a consideración de la Junta General Extraordinaria de Socios, que la acepta y aprueba." **NOTA 10**

30. Administración de riesgos.

30.1 Gestión de riesgos.

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30.2 Riesgo de mercado.

Las ventas de **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA 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 DINAMICCOMSA S.A.**, tiene actividad en el mercado nacional y tiene una cartera diversificada en diferentes clientes.

30.3 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

30.4 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.

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

Durante el año 2014 **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, mantiene la construcción de los edificios: Bezier y Quori.

31. 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.

32. 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%.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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

33.1 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 sea 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

33.2 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.

33.3 Disposiciones Derogatoria.

Quedan derogadas las siguientes Resoluciones: SC.DSC.G.11.012 de diciembre 9 de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 617 del 12 de enero de 2012; Resolución SC. DSC.G.12.010 del 20 de junio de 2012, publicada en el Registro Oficial 733 de junio 27 de 2012, Resolución SC. DCS.G. 13.010 del 30 de septiembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 112 de octubre 30 de 2013 y la Resolución SC. DSC.G.14.007 de abril 4 de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 234 de abril 28 del mismo año.

33.4 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/empleo (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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- 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.

33.5 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.

34. Hechos posteriores a la fecha de balance.

Con sucesión al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros 27 de febrero de 2015 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.
