

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 2015 y 2014, 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 2015 y 2014; 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 2015 y 2014; 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 2015 y 2014; 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 2015 y 2014.

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 2015 y 2014.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

2.3 Monedas de presentación y moneda funcional.

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

2.4 Base de medición.

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

2.5 Uso de estimaciones y supuestos.

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

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

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

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

2.6 Activos financieros.

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.6.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

2.6.2 Cuentas por cobrar clientes.

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

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

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

2.7 Inventarios.

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

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

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

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

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

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

2.8 Otros gastos anticipados.

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

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

2.9 Propiedad, maquinaria y equipos.

2.9.1 Medición en el momento de reconocimiento.

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

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

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

2.9.2 Medición posterior al reconocimiento modelo de revaluación.

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

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

2.10 Depreciación.

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

2.10.1 Método de depreciación.

El costo o valor revaluado de propiedad, maquinarias y equipos se deprecia utilizando el método de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la Compañía, los beneficios económicos futuros del activo.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Los terrenos no son depreciados.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

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

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

2.10.2 Deterioro del valor de los activos.

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

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

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

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido.

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

2.11.1 Impuesto a la renta corriente.

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

La tarifa de impuesto a la renta corriente de acuerdo a disposiciones legales vigentes será del 22% para el año 2015 y 2014, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

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

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

2.12 Pasivos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

2.13 Cuentas por pagar, corrientes y no corrientes.

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

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

2.14 Cuentas por pagar comerciales.

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Bajas de pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

2.15 Provisiones.

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

2.16 Beneficios a los empleados.

2.16.1 Beneficios de corto plazo.

Corresponden principalmente a:

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

2.16.2 Beneficios de largo plazo.

Jubilación patronal.

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

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

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Beneficios por terminación de la relación laboral (desahucio).

Los beneficios de terminación de la relación laboral por concepto de indemnización por despido intempestivo son pagaderos cuando el contrato laboral es terminado por la Compañía antes de la fecha de jubilación normal o si es que un empleado acepta voluntariamente dejar su trabajo a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios de terminación laboral cuando se demuestra que existe un compromiso para (i) la terminación del empleo de los trabajadores actuales con base en un plan formal detallado que no otorga posibilidades de reintegro al empleo o (ii) los beneficios son otorgados como resultado de una oferta hecha para reforzar la renuncia voluntaria. Los beneficios aplicables después de transcurridos 12 meses desde la fecha de estado de situación financiera son descontados a sus valores presentes.

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

Cálculo de las provisiones.

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

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

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

- El costo de servicio del periodo corriente;
- El costo por intereses;
- El rendimiento esperado de cualquier activo del plan, así como de cualquier derecho de reembolso;
- Las ganancias y pérdidas actuariales, según se requiera de acuerdo con la política contable de la Compañía;

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- El costo de los servicios pasados;
- El efecto de cualquier tipo de reducción o liquidación del plan; y

Método de valoración actuarial.

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

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

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

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

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

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

2.17 Reconocimiento de ingresos y costos de contratos de construcción.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

la Compañía pueda otorgar. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos.

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

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

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

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

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

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

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

2.18 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:

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2014.

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Caja chica	400	500
Bancos	26,384	419,186
Equivalentes de efectivo:		
Banco de Guayaquil:		
Certificados de depósito con vencimientos entre el 04 de enero y el 21 de marzo de 2016, al 3,50 (repo) y 6,50% de interés anual. (1)	3,290,000	4,035,407
	3,316,784	4,455,093

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

5 Cuentas por cobrar.

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

Nota	31.12.2015	31.12.2014
Clientes no relacionados	-	252,832
Intereses por cobrar	21,198	17,655
Cuentas por cobrar a terceros	-	8,074
Anticipo a proveedores	49,757	66,870
Anticipos empleados	3,100	1,073
Seguros	103	117
Otras cuentas por cobrar	5,778	4,300
	79,936	350,921

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se ha considerado no efectuar la provisión para cuentas incobrables.

Descripción	31.12.2015	%	31.12.2014	%
De 0 a 90 días	-	-%	252,832	100%
	-	-%	252,832	100%

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

6 Inventarios.

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

		31.12.2015	31.12.2014
Inventario de materiales		66,501	100,515
Proyecto Bezier (Khanía)	(1)	3,550,013	1,229,158
Terreno Quori		-	1,584,520
Terreno Jardín Ikebana	(2)	898,208-	-
Terreno Juan Severino	(3)	490,888	-
Terreno Tonsupa	(4)	709,111	709,111
Terreno Paúl Rivet (Bezier)		-	1,116,047
Terreno Almagro	(5)	289,934	-
Obras en proceso	(6)	3,300,987	4,066,389
		9,305,642	8,805,740

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 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 Barrio Carrillo, sector del Valle de Tumbaco, Cantón Quito, Parroquia Tumbaco, en el cual se construirá el Proyecto inmobiliario Ikebana Jardín con 21 residencias.
- (3) Corresponde a la casa y terreno ubicado en la intersección de las calles Almagro y Juan Severino de la Parroquia Benalcázar del Cantón Quito.
- (4) Corresponde a once lotes de terreno ubicado, en la Cooperativa Huertos Familiares "ATACAMES" en el Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonsupa.
- (5) Corresponde a un terreno, ubicado en la Shirys y Amagro de la Parroquia Benalcázar.
- (6) Al 31 de diciembre de 2015, corresponden a los valores acumulados en la construcción del proyecto inmobiliario QUORI.

7 Activos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Impuesto al valor agregado IVA	108	787
Retenciones en la fuente	3,511	3,452
Anticipos impuesto a la renta	98,950	66,628
	102,569	70,867

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

8 Propiedad, maquinaria y equipos.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Edificios	975,096	635,087
Equipo pesados	237,384	237,384
Muebles y enseres	59,372	59,372
Equipos de oficina	1,126	1,126
Vehículos	80,490	82,490
Equipo de cómputo	45,985	37,705
Otra propiedad planta y equipo	31,673	29,771
	1,431,126	1,082,936
Menos depreciación acumulada	377,383	288,594
	1,053,743	794,342

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

	31.12.2015	31.12.2014
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	1,082,936	792,335
Compras	350,190	52,601
Ventas	2,000	-
Transferencia (1)	-	238,000
Saldo al final de cada periodo	1,431,126	1,082,936

- (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.

	31.12.2015	31.12.2014
Depreciación ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	288,594	198,389
Gasto del año	51,945	56,916
Costo del año	38,844	33,289
Ventas	2,000	-
Saldo al final de cada periodo	377,383	288,594

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

9 Activos diferidos.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Software para arquitectura	33,431	27,316
Licencia informáticas	65,091	65,091
	98,522	92,407
Menos amortización acumulada	94,445	92,351
	4,077	56

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

	31.12.2015	31.12.2014
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	92,407	92,407
Adiciones	6,115	-
Saldo al final de cada periodo	98,522	92,407

	31.12.2015	31.12.2014
Amortización acumulada ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	92,351	79,273
Gasto del año	2,094	13,078
Saldo al final de cada periodo	94,445	92,351

10 Cuentas por pagar.

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

		31.12.2015	31.12.2014
Proveedores relacionados	(1)	333,600	711,800
Cuentas por pagar varios		175,487	175,487
Proveedores		45,758	48,175
Sueldos por pagar		12,941	12,941
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		4,889	14,960
Otras cuentas por pagar relacionadas	(2)	-	603,396
Valores por liquidar		562,717	-
Otros		5,376	83,151
		1,140,768	1,649,910

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2014, correspondió a valores por pagar por US\$593,600 y US\$118,200, a la Dra. Eugenia Dávila de Herdoíza e Ing. Felipe Herdoíza Dávila, respectivamente.

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

11 Obligaciones con los trabajadores.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Participación de los trabajadores (1)		
Saldo al inicio de cada periodo	57,461	32,123
Provisión del año	92,025	57,461
Pagos efectuados	(57,461)	(32,123)
Saldo al final de cada periodo	92,025	57,461
Beneficios sociales:		
Saldo al inicio de cada periodo	2,510	11,051
Provisión del año	17,275	53,545
Pagos efectuados	(17,298)	(66,384)
Reclasificaciones	-	4,298
Saldo al final de cada periodo	2,487	2,510
	94,512	59,971

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

12 Pasivos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Impuesto al valor agregado IVA	50,519	18,187
Retenciones en la fuente	36,453	133,739
Impuesto a la renta empleados	95	9,452
Impuesto a la renta	105,549	77,084
	192,616	238,462

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

12.1 Impuesto a la renta.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ha sido aplicando la tasa del 22% respectivamente, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	613,502	383,075
Base para la participación a trabajadores	613,502	383,075
15% participación a empleados	92,025	57,461
Utilidad después de participación a empleados	521,477	325,614
Más Gastos no deducibles	8,413	141,561
Menos Amortización de pérdidas tributarias	50,122	116,794
Base imponible sobre utilidades	479,766	350,381
Impuesto a la renta 22%	105,549	77,084

13 Pasivo a largo plazo.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Cuentas por pagar accionistas	2,458,980	3,705,780
Préstamos de terceros (1)	914,000	1,514,000
	3,372,980	5,219,780

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponden a préstamos 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

14 Pasivo diferido.

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

		31.12.2015	31.12.2014
Anticipos de clientes edificio Khania	(1)	-	359,148
Anticipos de clientes edificio Bezier	(1)	2,226,811	2,138,625
Anticipos de clientes edificio Quori	(1)	1,777,431	191,176
Ordenes de cambio (Bezier)	(2)	27,708	36,393
Ordenes de cambio (Quori)	(2)	21,215	-
		4,053,165	2,725,342

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015, corresponde a trabajos que se ejecutarán en el transcurso del año 2016.

15 Provisión obras terminadas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Administración de la compañía Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A., ha procedido a efectuar una provisión de \$100,000, para posibles contingentes que puedan ocurrir a futuro en el proyecto inmobiliario Khania.

16 Jubilación patronal y desahucio.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Jubilación patronal:		
Saldo al inicio de cada periodo	6,247	-
Provisión del año	1,982	6,247
ORI	775	-
Saldo al final de cada periodo	9,004	6,247
Desahucio:		
Saldo al inicio de cada periodo	2,012	-
Provisión del año	2,637	2,012
ORI	(37)	-
Pagos	(146)	-
Saldo al final de cada periodo	4,466	2,012
	13,470	8,259

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Saldo al comienzo del año	6,247	4,022
Costo laboral por servicios	2,299	1,855
Costo financiero	409	263
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	443	-
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	331	107
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(725)	-
	9,004	6,247

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

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Saldo al comienzo del año	2,012	1,206
Costo laboral por servicios	867	689
Costo financiero	130	77
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	109	-
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(146)	40
Beneficios Pagados	(146)	-
Costos por servicios pasados	1,639	-
	4,465	2,012

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015, 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de descuento – 0.5%)	1,296	644
Impacto en % en el OBD (tasa de descuento – 0.5%)	14%	14%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(1,120)	(556)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(12%)	(14%)

Tasa de incremento salarial:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	1,334	663
Impacto en % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	15%	15%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(1,158)	(575)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(13%)	(13%)

Tasa de incremento mortalidad:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de mortalidad + 1 año)	(261)	(129)
Impacto en % en el OBD (tasa de mortalidad + 1 año)	(3%)	(3%)
Variación OBD (tasa de mortalidad – 1 año)	258	128
Impacto % en el OBD (tasa de mortalidad - 1 año)	3%	3%

...“La tasa de incremento de salarios tiene un rol muy importante al momento de establecer las provisiones, ya que es una tasa que se estima en el largo plazo y será de gran ayuda al evaluar

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Tasa(s) de descuento	6.31%	6.54%
Tasa(s) de incremento salarial	3.00%	3.00%

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

	31.12.2015	31.12.2014
Costo laboral por servicios	3,166	2,544
Costo financiero	539	340
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	552	107
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	185	40
Beneficios Pagados	(146)	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(725)	-
Costo por servicios pasados	1,639	
	5,210	3,031

17 Capital social.

Está constituido al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por 490.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

18 Reserva legal.

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

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

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

19 Superávit por revalorización.

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

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

20 Utilidades retenidas.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

21 Ingresos por actividades ordinarias.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Venta de departamentos	5,994,824	7,117,823
Por órdenes de cambio	91,055	76,849
Otros ingresos actividades ordinarias	4,041	5,080
	<u>6,089,920</u>	<u>7,199,752</u>

22 Costo de ventas.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Costo de ventas Proyectos Bezier y Khania	(4,558,717)	(5,672,040)
	<u>(4,558,717)</u>	<u>(5,672,040)</u>

23 Gastos de administración y ventas.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Gastos de personal	(781,189)	(859,578)
Depreciaciones y amortizaciones	(54,039)	(69,994)

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

	31.12.2015	31.12.2014
Servicios prestados	(90,869)	(93,095)
Gastos no deducibles	-	(141,561)
Gastos de ventas	(32,629)	(44,327)
Otros gastos administrativos	(144,317)	(123,722)
	(1,103,043)	(1,332,277)

24 Otros ingresos (gastos).

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

	31.12.2015	31.12.2014
Gastos financieros	(940)	(787)
Ingresos financieros	179,086	183,633
Otros gastos	-	(1,601)
Otros ingresos	7,196	6,396
	185,342	187,640

25 Administración de riesgos.

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

25.2 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.

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

25.3 Riesgos financieros.

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

Riesgo de condiciones en el mercado financiero.

(a) Riesgo de tasa de interés.

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

(b) Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito surge principalmente del eventual incumplimiento de los clientes, lo que afectaría la capacidad de recaudar fondos de cuentas por cobrar pendientes. Las potenciales pérdidas por este concepto, se limitan ya que los inmuebles son vendidos a través de créditos con instituciones financieras, y con clientes que cumplan con una buena calificación de riesgo.

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.

25.4 Riesgos operacionales.

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

(a) Recursos humanos.

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

(b) Recursos tecnológicos.

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(c) Proceso.

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

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

26 Precios de transferencia.

El Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 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.

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

27.1.1 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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

“e) conozca a su proveedor”

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

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

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

27.3 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.

27.4 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

de la fecha de publicación de la presente resolución en el Registro Oficial, considerando el siguiente cronograma”:

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

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

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

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

29 Hechos posteriores a la fecha de balance.

Con sucesión al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros 10 de marzo de 2016 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; excepto por lo expuesto a continuación:

Mediante Registro Oficial No 652, de fecha Viernes 18 de diciembre de 2015 se aprueba La Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas y la Inversión Extranjera; cuyo objetivo es la de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público – privado y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación; a continuación detallamos algunas reformas de carácter tributarios establecidos en la referida Ley:

Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

En la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, agréguense las siguientes disposiciones:

1. “Los rendimientos y beneficios obtenidos por personas naturales y sociedades, residentes o no en el país, por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores de renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

del Régimen Especial Bursátil, incluso los rendimientos y beneficios distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarias originados en este tipo de inversiones. Para la aplicación de esta exoneración los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deberán efectuarse a partir del 01 de enero de 2016, emitirse a un plazo de 360 días calendario o más, y permanecer en posesión del tenedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua.”

“Esta exoneración no será aplicable en caso de que el perceptor del ingreso sea deudor directa o indirectamente de las instituciones en que se mantenga el depósito o inversión, o de cualquiera de sus vinculadas, así como cuando dicho perceptor sea una institución del sistema financiero nacional o en operaciones entre partes relacionadas por capital, administración, dirección o control.”

2. “Las sociedades que se creen o estructuren en el Ecuador para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (“APP”), gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de diez años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales establecidos dentro del objeto de la APP, de conformidad con el plan económico financiero agregado al contrato de gestión delegada, siempre que el proyecto se realice en uno de los sectores priorizados por el Comité de Asociaciones Público-Privadas y cumplan con los requisitos fijados en la ley que regula la aplicación de los incentivos de las APP.”

“Están exentos del impuesto a la renta durante el plazo de diez años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen los ingresos operacionales establecidos dentro del objeto de la APP, los dividendos o utilidades que las sociedades que se constituyan en el Ecuador para el desarrollo de proyectos públicos en APP, paguen a sus socios o beneficiarios, cualquiera sea su domicilio.”

3. “Los pagos de originados en financiamiento externo, a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera a la fecha del registro del crédito o su novación; si de hecho las excedieren, para que dicha porción sea deducible, se deberá efectuar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades sobre la misma.”

“En los casos de intereses pagados al exterior no contemplados en el inciso anterior, se deberá realizar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, cualquiera sea la residencia del financista.”

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador:

Se establecen las siguientes exenciones:

1. “Están exonerados los pagos realizados al exterior, por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días calendario o más, vía crédito, depósito, compra – venta de cartera, compra venta – de títulos en el mercado de

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

valores que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas. En estos caso, la tasa de interés de dichas operaciones deberá ser inferior a la tasa referencial que sea definida y mediante Resolución de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.”...

“No podrán acceder a este beneficio aquellas operaciones de financiamiento concedidas directa e indirectamente por parte relacionadas por dirección, administración, control o capital y que a su vez sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, excepto cuando el prestatario sea una institución financiera.”

2. “Los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personal naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando, la sociedad o la persona natural –según corresponda- no esté domiciliada en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición. No se aplicará esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, sean accionistas las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que son accionistas de la sociedad domiciliada en Ecuador que los distribuye.”
3. “Los pagos efectuados en al exterior por concepto de los rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior que hubieren ingresado exclusivamente al mercado de valores del Ecuador para realizar esta transacción y que hayan permanecido en el país, como mínimo el plazo señalado por el Comité de Política Tributaria, que no podrá ser inferior a 360 días calendario, efectuadas tanto por personas naturales o jurídicas domiciliadas en el exterior, a través de las Bolsas de Valores legalmente constituidas en el país o del Registro Especial Bursátil. Estas inversiones podrán efectuarse en valores de renta variable o en títulos de renta fija contemplados en el numerales 15 y 15.1 del artículo 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir de la fecha de publicación de esta Ley. No aplica esta exención cuando el pago se realice, directa o indirectamente a personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el ecuador, o entre partes relacionadas.”
4. Los pagos realizados al exterior, provenientes de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones efectuadas en el exterior, en títulos valor emitidos por personas jurídicas domiciliadas en el Ecuador, que hubieran sido adquiridos en mercados internacionales, y siempre que los recursos generados por dicha inversión hayan ingresado en el país y permanecido como mínimo el plazo señalado por el Comité de Política Tributaria, que no podrá ser inferior a 360 días calendario, destinadas al financiamiento de vivienda, de microcrédito o de las inversiones productivas. No aplicara esta exención cunado el pago se realice directa o indirectamente a personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, o entre partes relacionadas.

“Los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo realizados con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financieros nacional, y cuyo plazo mínimo será el señalado por el Comité de Política Tributaria, efectuados por personas naturales o jurídicas a partir de la publicación de esta Ley.”
