

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.

Registro Mercantil del Cantón Quito, con fecha 23 de febrero de 2018, registra la modificación del objeto social y reforma de estatutos; según datos de la Notaria Sexta de Quito de fecha 14 de febrero de 2018, adicionando lo siguiente:

- La compraventa, permuta, arriendo de bienes muebles e inmuebles, para la cual podrá negociar, comisionar, pactar precio, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, encargar y disponer de propiedades urbanas y/o rurales podrá realizar todo tipo de actos y contratos permitidos por las leyes dentro de la actividad inmobiliaria y/o intermediación inmobiliaria.
- La Compañía podrá dedicarse a las administraciones de edificios, conjuntos habitacionales o cualquier tipo de edificación constituida o no bajo régimen de propiedad horizontal, privada o públicas, propias o arrendadas y administrar servicios de oficinas centrales.
- La Compañía podrá por cuenta propia realizar la administración de bienes inmuebles de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, para lo cual podrá realizar el mantenimiento de los bienes, podrá negociar en cualquier modalidad de las permitidas por la ley y entregar los beneficios a favor de la persona que le haya otorgado la administración y en general podrá realizar toda actividad inmobiliaria propia o ajena como compras, ventas, arrendamientos, encargos, mandatos.

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 2017 y 2016, bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Los Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo, reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2017 y 2016; bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Cambios en el Patrimonio reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2017 y 2016; 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 2017 y 2016; 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.

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 2017 y 2016.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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:

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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 2017 y 2016, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

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

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

2.12 Pasivos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

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.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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 4.02%.

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

Beneficios por terminación de la relación laboral (desahucio).

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

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

Cálculo de las provisiones.

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

- 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).

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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

Método de valoración actuarial.

La Compañía utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el 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)

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

- 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 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,

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

de los gastos y de las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción del contrato ya ejecutado.

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

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

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

2.18 Ganancia por acción.

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

2.19 Medio ambiente.

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

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

2.20 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

3. Segmento operativo.

Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A., se dedica a la construcción de edificios destinados a departamentos de vivienda ya sea por cuenta propia o a través de contratos de asociación; y, obtiene sus ingresos a través de la venta y de los arrendamientos de departamentos y locales comerciales de su propiedad. La Compañía gestiona su operación y presenta la información en los estados financieros sobre la base de éstos segmentos operativos.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Caja chica	495	500
Banco Guayaquil	337,400	85,408
Banco Pichincha	253,479	24,409
Equivalentes de efectivo:		
Banco de Guayaquil:		
Certificados de depósito con vencimientos entre el 14 de febrero y el 01 de marzo de 2018, al 2,60% y 4,20% de interés anual, respectivamente.	(1) 750,000	-
Certificado de depósito con vencimiento el 02 de mayo de 2018, al 4,60% de interés anual.	300,000	
	1,641,374	110,317

(1) Al 01 de marzo de 2018, la operación por US\$150,000 fue renovada, por US\$151,544 al 2,40% de interés anual y su vencimiento el 02 de abril de 2018; la operación por US\$600,000 no fue renovada.

5. Cuentas por cobrar.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Intereses por cobrar	1,775	-
Anticipo a proveedores	97,379	44,875
Anticipos empleados	107	200
Seguros	39	103
Otras cuentas por cobrar	1,977	3,247
	101,277	48,425

6. Inventarios.

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

		31.12.2017	31.12.2016
Inventario de materiales		57,985	149,554
Proyecto Bezier	(1)	280,414	1,076,140
Proyecto Jardín Ikebana	(1)	3,421,783	-
Proyecto Quori	(1)	4,914,936	-

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

		31.12.2017	31.12.2016
Terreno Juan Severino	(2)	490,888	490,888
Terreno Tonsupa	(3)	709,111	709,111
Terreno Almagro	(4)	289,934	289,934
Obras en proceso	(5)	27,911	9,886,597
		10,192,962	12,602,224

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a los departamentos que se han quedado aún sin venderse o con promesas de compra-venta, de los proyectos inmobiliarios Ikebana Jardín y QUORI.
- (2) Corresponde a la casa y terreno ubicado en la intersección de las calles Almagro y Juan Severino de la Parroquia Benalcázar del Cantón Quito.
- (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 Shirys y Amagro de la Parroquia Benalcázar.
- (5) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a los valores acumulados en las construcciones de los proyectos inmobiliarios Ikebana Jardín y QUORI.

7. Activos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Impuesto al valor agregado IVA	305	1,467
Retenciones en la fuente	-	-
Anticipos impuesto a la renta	-	-
	305	1,467

8. Propiedad, maquinaria y equipos.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Edificios	975,096	975,096
Equipo pesados	237,384	237,384
Muebles y enseres	59,372	59,372
Equipos de oficina	1,126	1,126
Vehículos	80,490	80,490
Equipo de cómputo	46,466	46,466
Otra propiedad planta y equipo	41,139	41,139
	1,441,073	1,441,073
Menos depreciación acumulada	587,249	485,177
	853,824	955,896

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	31.12.2017	31.12.2016
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	1,441,073	1,431,126
Compras	-	9,947
Saldo al final de cada periodo	1,441,073	1,441,073
	31.12.2017	31.12.2016
Depreciación ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	485,177	377,383
Gasto del año	102,072	68,174
Costo del año	-	39,620
Saldo al final de cada periodo	587,249	485,177
	853,824	955,896

9. Propiedades de inversión.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Departamentos Edificio Bezier (1)	499,658	-
Departamentos Edificio Quori (2)	152,208	-
	651,866	-
Menos depreciación acumulada	17,866	-
	634,000	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a tres departamentos Nos. 701, 705 y 1002 valorados al costo en \$499,658 del Proyecto Inmobiliario Bezier; que se han quedado sin venderse, sin embargo **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, los mantiene bajo su administración.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al departamento No. 902 valorado al costo en \$152,208 del Proyecto Inmobiliario Quori que se ha quedado sin venderse; sin embargo **Dinámica de Construcción Dinamiccomsa S.A.**, lo mantiene bajo su administración.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	651,866	-
Saldo al final de cada periodo	651,866	-

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

	31.12.2017	31.12.2016
Amortización acumulada ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	-	-
Gasto del año	17,866	-
Saldo al final de cada periodo	17,866	-
	634,000	-

10. Activos diferidos.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Software para arquitectura	33,431	33,431
Licencia informáticas	65,091	65,091
	98,522	98,522
Menos amortización acumulada	98,522	96,484
	-	2,038

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

	31.12.2017	31.12.2016
Costo ajustado:		
Saldo al inicio de cada periodo	98,522	98,522
Saldo al final de cada periodo	98,522	98,522

	31.12.2017	31.12.2016
Amortización acumulada ajustada:		
Saldo al inicio de cada periodo	96,484	94,445
Gasto del año	2,038	2,039
Saldo al final de cada periodo	98,522	96,484
	-	2,038

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

11. Cuentas por pagar.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Proveedores relacionados (1)	-	333,600
Cuentas por pagar varios	175,833	175,511
Proveedores	29,290	87,797
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	6,174	5,086
Valores por liquidar	410,131	323,589
Otros	2,034	2,635
	623,462	928,218

(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al valor por pagar a la Dr. Eugenia Dávila de Herdoíza y que fue cancelado en el transcurso del año 2017.

12. Obligaciones con los trabajadores.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Participación de los trabajadores (1)		
Saldo al inicio de cada periodo	80,535	92,025
Provisión del año	104,885	80,535
Pagos efectuados	(80,535)	(92,025)
Saldo al final de cada periodo	104,885	80,535
Beneficios sociales:		
Saldo al inicio de cada periodo	2,776	2,487
Provisión del año	31,116	27,543
Pagos efectuados	(33,702)	(27,254)
Saldo al final de cada periodo	190	2,776
	105,075	83,311

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

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

13. Pasivos por impuestos corrientes.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Impuesto al valor agregado IVA	-	308
Retenciones en la fuente	18,189	21,109
Impuesto a la renta empleados	579	128
Impuesto a la renta	47,572	4,420
	66,340	25,965

13.1 Impuesto a la renta.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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:

	31.12.2017	31.12.2016
Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta	699,233	536,902
Base para la participación a trabajadores	699,233	536,902
15% participación a empleados	104,885	80,535
Utilidad después de participación a empleados	594,378	456,367
Más Gastos no deducibles	14,643	24,104
Menos Amortización de pérdidas tributarias	-	-
Base imponible sobre utilidades	608,991	480,471
Impuesto a la renta 22%	133,978	105,704

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

14. Pasivo a largo plazo.

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

		31.12.2017	31.12.2016
Cuentas por pagar accionistas	(1)	-	1,757,664
Préstamos de terceros	(2)	-	400,000
Garantía		8,479	7,400
		8,479	2,165,064

- (1) En el año 2017 se cancelaron las cuentas por pagar a accionistas - relacionados, de acuerdo con las Actas de Junta de General Universal Extraordinaria de Accionistas, aplicables para el efecto.
- (2) En el transcurso del año 2017 se cancelaron los préstamos de terceros, generados desde años anteriores, de los cuales no existió contratos de vigencias, ni tasas de interés.

15. Obligaciones financieras largo plazo.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Bank Vontobel AG:		
Préstamo con vencimiento el 19 de febrero de 2018, al 2.25% de interés fijo.	1,500,000	1,500,000
Préstamo con vencimiento el 19 de febrero de 2018, al 2,5 de interés fijo.	700,000	700,000
Préstamo con vencimiento el 19 de febrero de 2018, al 2,25% de interés fijo.	400,000	-
	2,600,000	2,200,000
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	-	-
	2,600,000	2,200,000

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos sobre firmas efectuados por la Compañía se encuentran garantizados con bienes individuales de los accionistas de **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.** Los cuáles fueron cancelados el 19 de febrero de 2018; y emitidos los formularios de declaración informativa de transferencias exentas/no sujetas del impuesto a la salida de divisas (según Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000211) y Registro de pagos de la deuda externa privada (Banco central del Ecuador) con fecha 02 de marzo de 2018, respectivamente.

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

16. Pasivo diferido.

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

		31.12.2017	31.12.2016
Anticipos de clientes Ikebana Jardín	(1)	574,921	84,870
Anticipos de clientes edificio Bezier	(1)	22,000	-
Anticipos de clientes edificio Quori	(1)	3,625,384	2,885,273
Proyecto Edge		2,500	-
Anticipos arriendos bienes inmuebles		1,150	-
Ordenes de cambio (Ikebana Jardín)	(2)	7,327	2,000
Ordenes de cambio (Quori)	(2)	58,577	70,405
		4,291,859	3,042,548

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a anticipos recibidos de los clientes mediante promesas de compra venta de los departamentos de los proyectos inmobiliarios Ikebana Jardín y Quori.

(2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a trabajos que se ejecutarán en el transcurso del siguiente año.

17. Jubilación patronal y desahucio.

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

		31.12.2017	31.12.2016
Jubilación patronal:			
Saldo al inicio de cada periodo		17,102	9,004
Provisión del año		5,592	4,377
Ajuste años anteriores		-	4,155
ORI		11,459	(434)
Saldo al final de cada periodo		34,153	17,102
Desahucio:			
Saldo al inicio de cada periodo		6,463	4,466
Provisión del año		1,905	2,115
Ajuste años anteriores		-	2,100
ORI		1,684	(1,999)
Pagos		(342)	(219)
Saldo al final de cada periodo		9,710	6,463
		43,863	23,565

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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:

	31.12.2017	31.12.2016
Saldo al comienzo del año	17,102	4,022
Costo laboral por servicios	4,883	9,352
Costo financiero	708	1,260
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	775	4,091
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	11,426	(399)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(741)	(1,224)
	34,153	17,102

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, **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:

	31.12.2017	31.12.2016
Saldo al comienzo del año	6,463	1,205
Costo laboral por servicios	1,637	3,913
Costo financiero	268	500
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	120	1,253
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	1,564	(1,572)
Beneficios Pagados	(342)	(365)
Costos por servicios pasados	-	1,529
	9,710	6,463

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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%)	(2,941)	(612)
Impacto en % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(9%)	(5%)
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	3,235	562
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9%	6%

Tasa de incremento salarial:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	3,269	586
Impacto en % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10%	6%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(2,997)	(540)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(9%)	(6%)

Rotación:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (rotación + 5 %)	(1,626)	484
Impacto en % en el OBD (rotación + 5%)	(5%)	5%
Variación OBD (rotación - 5%)	(1,703)	(459)
Impacto % en el OBD (rotación - 5%)	5%	(5%)

...“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”.

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

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:

	31.12.2017	31.12.2016
Tasa(s) de descuento	4.02%	4.14%
Tasa(s) de incremento salarial	2.50%	3.00%

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

	31.12.2017	31.12.2016
Costo laboral por servicios	6,520	5,633
Costo financiero	976	860
Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros	895	957
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	12,989	(3,391)
Beneficios Pagados	(342)	(219)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(741)	-
Costo por servicios pasados	-	-
	20,297	3,840

18. Capital social.

Está constituido al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por 490.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

19. Reserva legal.

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

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

20. 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.

21. 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).

22. Ingresos por actividades ordinarias.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Venta de departamentos	5,608,798	3,367,410
Por órdenes de cambio	69,302	31,931
Otros ingresos actividades ordinarias	121,851	225,966
	5,799,951	3,625,307

23. Costo de ventas.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Costo de ventas Proyectos Bezier, Quori e Ikebana	(3,836,594)	(2,473,872)
	(3,836,594)	(2,473,872)

24. Gastos de administración y ventas.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Gastos de personal	(478,349)	(450,084)
Depreciaciones y amortizaciones	(121,977)	(70,213)
Servicios prestados	(87,042)	(63,203)
Gastos de ventas	(54,075)	(29,857)
Otros gastos administrativos	(554,702)	(108,368)
	(1,296,145)	(721,725)

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

25. Otros ingresos (gastos).

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

	31.12.2017	31.12.2016
Gastos financieros	(3,728)	(2,191)
Ingresos financieros	-	108,672
Otros ingresos	35,749	711
	32,021	107,192

26. Administración de riesgos.

26.1 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.

26.2 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.

26.3 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 solvencia de **Dinámica de Construcción DINAMICCOMSA S.A.**, se fundamenta en una estructura de costos competitiva que le permite enfrentar la volatilidad del mercado en los Contratos de Construcción y una adecuada posición financiera basada en la mantención y generación de efectivo y equivalentes.

26.4 Riesgos operacionales.

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

(a) Recursos humanos.

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

(b) Recursos tecnológicos.

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

(c) Proceso.

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

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

27. Precios de transferencia.

El Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo de 2015, emitió la resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, en la que establece en el Artículo 2. Ámbito aplicación.-"Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD3'000,000.00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000,000.00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

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

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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades.
- Sea administrador u operador de una zona especial de desarrollo económico.
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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

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

28. Procedimiento Administrativo a Sujetos Obligados a Reportar a UAFE.

Mediante Resolución de la Unidad de Análisis Financiero No. UAFE-DG-SO-2017-004, publicada en el Registro Oficial 103 de 19 de Octubre de 2017

Resuelve:

Art. 1.- Para efectos de la aplicación de la presente normativa se entenderá como Sistema de Prevención de Riesgos (SPR) a la interrelación de elementos propios de la institución con la Matriz de Riesgos institucional y/o sectorial en base a los lineamientos desarrollados por su organismo de control, que pudieren coadyuvar a prevenir el delito de lavado de activos. Los elementos que deben ser contemplados en este Sistema, entre otros son: las Políticas de Debida Diligencia, como, Conozca su cliente, empleado, proveedor, mercado y corresponsal; los Objetivos Institucionales en Prevención, orientados a mitigar los riesgos de lavado de activos; identificación de aquellos procesos y procedimientos vulnerables al lavado de activos, Programas de Capacitación al personal en temas de antilavado de activos y contra el financiamiento del terrorismo, Utilización de un software que permita generar los reportes solicitados por la UAFE.

Art. 2.- Los elementos que conforman el Sistema de Prevención de Riesgos, deberán incorporarse al respectivo "Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos", los mismos que deberán ser registrados ante la UAFE.

Art. 3.- El procedimiento para el registro del Sistema de Prevención de Riesgos ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), será el siguiente: 3.1. Los sujetos obligados a reportar que tengan organismos de control propios, registrarán en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) su Sistema de Prevención de Riesgos, el mismo que deberá observar los lineamientos que para el efecto establezca el respectivo organismo de regulación al que se encuentran sujetos. - En estos casos el sujeto obligado deberá realizar una petición dirigida a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), requiriendo el registro; y,

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

adjuntará de forma digital (Cd), el Sistema de Prevención de Riesgos (SPR). 3.2. Los sujetos obligados a reportar que no tengan organismos de control propios, registrarán en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) su Sistema de Prevención de Riesgos, el mismo que deberá observar los lineamientos que para el efecto establezca la Unidad. - En estos casos el sujeto obligado deberá realizar una petición dirigida a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), requiriendo el registro; y, adjuntará de forma digital (Cd), el Sistema de Prevención de Riesgos (SPR).

Art. 4.- El procedimiento para el registro del Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), será el siguiente:

4.1. Los sujetos obligados a reportar que tengan organismos de control propios, deberán registrar ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) su Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

En estos casos el sujeto obligado deberá:

- Presentar una petición dirigida a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), requiriendo el registro.
- Acompañar copia certificada del acto administrativo correspondiente mediante el cual el organismo de control aprobó el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en el caso de los sujetos obligados enumerados en el artículo 6 inciso tercero del Reglamento General - Adjuntar de forma digital (Cd), el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

4.2. Los sujetos obligados a reportar que no tengan organismos de control, registrarán ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) su Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. En estos casos el sujeto obligado deberá realizar una petición dirigida a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), requiriendo el registro y aprobación; y, adjuntará de forma digital (Cd), el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Art. 5.- El Director (a) de Prevención de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), a pedido de los organismos de control y/o sujetos obligados, y exclusivamente, para efectos de control ex post, emitirá certificados de registro ante esta Unidad de los Sistemas de Prevención de Riesgos y Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos presentados por los sujetos obligados a reportar.

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

29.1 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

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

sujeto. Este registro deberá hacerlo en el plazo de 72 horas de haber sido designado y/o calificado.

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

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

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

“e) conozca a su proveedor”

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

29.2 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.

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

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

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

- Designación de oficial de cumplimiento, plazo 30 días.
- Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento, plazo 60 días.

DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN DINAMICCOMSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- 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.

30. 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de este informe 16 de Marzo de 2018, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
