

# **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 2019 y 2018, bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 2019 y 2018; 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 2019 y 2018; 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 2019 y

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

2018; 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 2019 y 2018.

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 2019 y 2018.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

#### **2.3 Monedas de presentación y moneda funcional.**

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

#### **2.4 Base de medición.**

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

#### **2.5 Uso de estimaciones y supuestos.**

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

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

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

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

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

#### **2.6 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 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.

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%    |

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

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 25% para el año 2019 y 2018, 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.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

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

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

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

#### **2.13 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.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

- 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 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).
- Menos cualquier importe procedente del costo de servicio pasado todavía no reconocido como un gasto;

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

- 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)

- 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).

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

#### **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, 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.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

#### **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 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2018.

### **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:

|                          | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------|------------|------------|
| Caja chica               | 300        | 400        |
| Banco de Guayaquil S.A.  | 68,054     | 114,374    |
| Banco del Pichincha C.A. | 325        | 254        |

#### Equivalentes de efectivo:

##### Banco de Guayaquil S. A.:

|                                                                                                |         |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Certificados de depósito con vencimiento el 09 de abril de 2020, al 6,50% de interés anual.    | 282,038 | -         |
| Certificado de depósito con vencimiento el 05 de marzo de 2020, al 6,50% de interés anual. (2) | 250,000 | -         |
| Certificado de depósito con vencimiento el 15 de junio de 2020, al 6,60% de interés anual      | 280,000 | -         |
| Certificado de depósito con vencimiento el 07 de enero de 2019, al 4,50% de interés anual.     | -       | 250,000   |
| Certificado de depósito con vencimiento el 07 de febrero de 2019, al 5,50% de interés anual.   | -       | 1,112,622 |
| Certificado de depósito con vencimiento el 02 de abril de 2019, al 6,00% de interés anual.     | -       | 200,000   |
| Certificado de depósito con vencimiento el 15 de abril de 2019, al 4,60% de interés anual.     | -       | 270,000   |

##### Banco Bolivariano C. A.:

|                                                                                             |   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Certificado de depósito con vencimiento el 07 de febrero de 2019 al 5,50% de interés anual. | - | 302,366 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|

##### Banco Diners Club del Ecuador S. A.:

|                                                                                                  |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Certificado de depósito con vencimiento el 21 de marzo de 2019, al 5,80% de interés anual.       | -       | 350,000 |
| Certificado de depósito con vencimiento el 03 de junio de 2019, al 6,50% de interés anual.       |         | 300,000 |
| Certificado de depósito con vencimiento el 06 de enero de 2020, al 6,95% de interés anual. (1)   | 309,237 | -       |
| Certificado de depósito con vencimiento el 03 de febrero de 2020, al 6,95% de interés anual. (2) | 153,889 | -       |
| Certificado de depósito con vencimiento el 15 de junio de 2020, al 7,05% de interés anual.       | 250,000 | -       |
| Certificado de depósito con vencimiento el 15 de junio de                                        |         |         |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

|                                                                                           | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 2020, al 7,05% de interés anual.                                                          | 320,000    | -          |
| <b>Banco Pichincha C. A.:</b>                                                             |            |            |
| Certificado de depósito con vencimiento el 06 de mayo de 2019, al 6,25% de interés anual. | -          | 300,000    |
|                                                                                           | 1,913,843  | 3,200,016  |

(1) Al 06 de enero de 2020, la operación fue renovada, por US\$250,000 al 7,00% de interés anual y su vencimiento el 06 de julio de 2020.

(2) Operaciones que no han sido renovadas.

#### 5. Cuentas por cobrar.

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

|                          |     | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------|-----|------------|------------|
| Clientes                 | (1) | 400,471    | -          |
| Intereses                | (2) | 60,202     | 54,834     |
| Anticipo a proveedores   |     | 200        | 1,034      |
| Anticipos empleados      |     | 1,050      | 3,671      |
| Seguros                  |     | 2,800      | 3,083      |
| Otras cuentas por cobrar |     | -          | 386        |
|                          |     | 464,723    | 63,008     |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, incluyen los costos directos por \$164,233, alquiler de maquinaria y herramientas por \$118,360 y administración del proyecto inmobiliario EDGE por \$117,578.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, incluyen los intereses por cobrar en inversiones e intereses por devengar por \$38,303 y \$21,899 respectivamente.; y al 31 de diciembre de 2018 incluyen los intereses por cobrar en inversiones e intereses por devengar por \$21,034 y \$33,800 respectivamente.

#### 6. Inventarios.

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

|                             |         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------|---------|------------|------------|
| Inventario de materiales    |         | 37,423     | 44,652     |
| Proyecto Jardín Ikebana     | (1)     | 755,755    | 1,946,439  |
| Proyecto Quori              | (1)     | 125,926    | 919,293    |
| Terreno Tonsupa             | (3)     | 709,111    | 709,111    |
| Terreno Edge                | (2 y 4) | -          | 780,822    |
| Obras en proceso            | (5)     | -          | 27,470     |
| Terreno San Juan de Cumbaya | (6)     | 2,505,348  | -          |
|                             |         | 4,133,563  | 4,427,787  |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a los departamentos que se han quedado aún sin venderse o con promesas de compra-venta.
- (2) Corresponió a la casa y terreno ubicado en la intersección de las calles Almagro y Juan Severino de la Parroquia Benalcázar del Cantón Quito, que en el año 2018 paso a formar parte del terreno Edge Tower.
- (3) Corresponde 3 a once lotes de terreno ubicado, en la Cooperativa Huertos Familiares "ATACAMES" en el Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonsupa.
- (4) Corresponió a un terreno, ubicado en la Shirys y Almagro de la Parroquia Benalcázar, que en el año 2018 paso a formar parte del terreno Edge Tower.
- (5) Al 31 de diciembre de 2018, correspondieron a valores en las construcciones de los proyectos.
- (6) Corresponde a un terreno, ubicado en la parroquia de San Juan de Cumbaya.

#### 7. Activos mantenidos para la venta.

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

|                                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Departamentos Edificio Bezier (1) | 153,954    | -          |
|                                   | 153,954    | -          |
| Menos depreciación acumulada      | 14,113     | -          |
|                                   | 139,841    | -          |

- (1) Corresponde al Departamento No. 705 del proyecto Inmobiliario Bezier, que la Administración de la Compañía ha decidido poner a la venta.

#### 8. Propiedad, maquinaria y equipos.

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

|                                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Edificios                      | 975,096    | 975,096    |
| Equipo pesados                 | 237,384    | 237,384    |
| Muebles y enseres              | 60,192     | 59,372     |
| Equipos de oficina             | 2,353      | 2,353      |
| Vehículo                       | 283,429    | 283,429    |
| Equipo de cómputo              | 57,248     | 47,953     |
| Otra propiedad planta y equipo | 50,847     | 41,139     |
|                                | 1,666,549  | 1,646,726  |
| Menos depreciación acumulada   | 765,692    | 643,986    |
|                                | 900,857    | 1,002,740  |

# 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:

|                                 | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Costo:</b>                   |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo | 1,646,726         | 1,441,073         |
| Compras                         | 19,823            | 259,653           |
| Ventas                          | -                 | (54,000)          |
| Saldo al final de cada periodo  | 1,666,549         | 1,646,726         |
|                                 | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| <b>Depreciación:</b>            |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo | 643,986           | 587,249           |
| Gasto del año                   | 121,706           | 99,186            |
| Ventas                          | -                 | (42,449)          |
| Saldo al final de cada periodo  | 765,692           | 643,986           |
|                                 | 900,857           | 1,002,740         |

#### 9. Propiedades de inversión.

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

|                                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Departamentos Edificio Bezier (1) | -          | 153,954    |
| Departamentos Edificio Quori (2)  | 152,208    | 152,208    |
|                                   | 152,208    | 306,162    |
| Menos depreciación acumulada      | 15,221     | 21,723     |
|                                   | 136,987    | 284,439    |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, la Administración de la Compañía ha decidido vender el Departamento No. 705, por lo tanto fue transferido a activos mantenidos para la venta. AL 31 de diciembre de 2018, corresponde al departamento No. 705 valorado al costo de \$153,954; del Proyecto Inmobiliario Bezier.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

|                                          | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Costo:</b>                            |            |            |
| Saldo al inicio de cada periodo          | 306,162    | 651,866    |
| Transferencia – Disponible para la venta | (153,954)  | (345,704)  |
| Saldo al final de cada periodo           | 152,208    | 306,162    |

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

|                                          | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Depreciación acumulada:</b>           |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo          | 21,723            | 17,866            |
| Gasto del año                            | 7,610             | 16,458            |
| Transferencia – Disponible para la venta | (14,112)          | (12,601)          |
| Saldo al final de cada periodo           | 15,221            | 21,723            |
|                                          | <b>136,987</b>    | <b>284,439</b>    |

**10. Activos diferidos.**

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

|                              | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Software para arquitectura   | 33,431            | 33,431            |
| Licencia informáticas        | 67,335            | 67,335            |
|                              | 100,766           | 100,766           |
| Menos amortización acumulada | 99,893            | 99,145            |
|                              | <b>873</b>        | <b>1,621</b>      |

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

|                                 | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Costo:</b>                   |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo | 100,766           | 98,522            |
| Adiciones del año               | -                 | 2,244             |
| Saldo al final de cada periodo  | 100,766           | 100,766           |
|                                 | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| <b>Amortización:</b>            |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo | 99,145            | 98,522            |
| Gasto del año                   | 748               | 623               |
| Saldo al final de cada periodo  | 99,893            | 99,145            |
|                                 | <b>873</b>        | <b>1,621</b>      |

**11. Activos por impuestos diferidos.**

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

|                                           | <b>NOTA</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Provisión garantías                       |             | 31,778            | 39,250            |
| Provisión jubilación patronal y desahucio |             | 3,796             | 3,030             |
|                                           | <b>14.3</b> | <b>38,574</b>     | <b>42.280</b>     |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 12. Cuentas por pagar.

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

|                                           | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Cuentas por pagar varios                  | 5,669      | 21,192     |
| Proveedores                               | 1,074      | 220        |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 8,589      | 7,988      |
| Valores por liquidar (1)                  | 274,410    | 311,430    |
| Intereses (leasing)                       | 9,512      | 11,901     |
| Otros                                     | 383        | 374        |
|                                           | 299,637    | 353,105    |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, incluyen: Costos pendientes Proyecto Bezier por \$50,076, Costos pendientes Proyecto Quori por \$97,224; Provisión gastos por realizar Proyecto Bezier \$2,183, Provisión gastos por realizar Proyecto Quori \$81,112 y Provisión gastos por realizar Proyecto Ikebana \$43,815.

Al 31 de diciembre de 2018, incluyen: Costos pendientes Proyecto Bezier por \$57,201, Costos pendientes Proyecto Quori por \$97,229; Provisión gastos por realizar Proyecto Bezier \$16,500, Provisión gastos por realizar Proyecto Quori \$88,000 y Provisión gastos por realizar Proyecto Ikebana \$52,500.

#### 13. Obligaciones con los trabajadores.

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

|                                              | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Participación de los trabajadores (1)</b> |            |            |
| Saldo al inicio de cada periodo              | 138,865    | 104,885    |
| Provisión del año                            | 122,890    | 138,865    |
| Pagos efectuados                             | (138,865)  | (104,885)  |
| Saldo al final de cada periodo               | 122,890    | 138,865    |
| <b>Beneficios sociales:</b>                  |            |            |
| Saldo al inicio de cada periodo              | 2,327      | 190        |
| Provisión del año                            | 43,891     | 40,141     |
| Pagos efectuados                             | (42,387)   | (38,004)   |
| Saldo al final de cada periodo               | 3,831      | 2,327      |
|                                              | 126,721    | 141,192    |

(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

#### 14. Pasivos por impuestos corrientes.

##### 14.1 Pasivos por impuesto corrientes.

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

|                                | NOTA        | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|-------------|------------|------------|
| Impuesto al valor agregado IVA |             | 44,411     | 10,722     |
| Retenciones en la fuente       |             | 1,168      | 5,663      |
| Impuesto a la renta empleados  |             | 599        | 681        |
| Impuesto a la renta            | <b>14.2</b> | 586        | 86,093     |
|                                |             | 46,764     | 103,159    |

##### 14.2 Conciliación tributaria.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido aplicando la tasa del 25% 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 las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

|                                                                                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Utilidad según libros antes de participación a empleados e impuesto a la renta | 819,267    | 925,764    |
| Base para la participación a trabajadores                                      | 819,267    | 925,764    |
| 15% participación a empleados                                                  | 122,890    | 138,865    |
| Utilidad después de participación a empleados                                  | 696,377    | 786,699    |
| Más gastos no deducibles                                                       | 31,017     | 44,144     |
| Más gastos no deducibles del exterior                                          | 679        | -          |
| Más no deducibles jubilación patronal y desahucio                              | 15,063     | 12,122     |
| Más gastos no deducibles provisión contingentes                                | -          | 157,000    |
| Más que exceden el límite permitido                                            | -          | 3,310      |
| Menos reversión de provisión contingentes                                      | 29,890     | -          |
| Menos deducción por incremento neto de empleados                               | -          | 59,192     |
| Base imponible sobre utilidades                                                | 713,246    | 944,283    |
| Impuesto a la renta 25%                                                        | 178,311    | 236,070    |

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

|                                 | NOTA | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------|------|------------|------------|
| Saldo al inicio de cada periodo |      | 86,093     | -          |
| Pagos                           |      | (86,093)   | -          |

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

|                                  | NOTA        | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------|-------------|------------|------------|
| Anticipo pendiente de pago       |             | (100,532)  | (98,852)   |
| Saldo anticipo pendiente de pago |             | -          | 3,104      |
| Provisión del año                |             | 178,311    | 236,070    |
| Compensaciones Leyes Especiales  |             | (67,976)   | (53,050)   |
| Compensación de retenciones      |             | (9,217)    | (1,179)    |
| Saldo al final de cada periodo   | <b>14.1</b> | 586        | 86,093     |

**14.3 Saldos de impuesto diferido.**

Un resumen de la diferencia entre las bases financieras y tributarias que originaron el impuesto diferido, fue como sigue:

| 31.12.2019                        |            |            |            |          |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|----------|
|                                   | Permanente |            | Diferencia |          |
|                                   | Financiera | Tributaria | Permanente | Temporal |
| Provisión garantías departamentos | (29,890)   | -          | -          | (29,890) |
| Beneficios definidos a empleados  | 15,063     | -          | -          | 15,063   |
| Saldo al final                    | (14,827)   | -          | -          | (14,827) |

| 31.12.2018                        |            |            |            |          |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|----------|
|                                   | Permanente |            | Diferencia |          |
|                                   | Financiera | Tributaria | Permanente | Temporal |
| Provisión garantías departamentos | 157,000    | -          | -          | 157,000  |
| Beneficios definidos a empleados  | 12,122     | -          | -          | 12,122   |
| Saldo al final                    | 169,122    | -          | -          | 169,122  |

El movimiento de saldos del impuesto diferido, fue como sigue:

|                                                             | NOTA      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Saldo al inicio de cada periodo                             |           | 42,280     | -          |
| Provisión garantías departamentos entregados - Reversión    |           | (7,472)    | 39,250     |
| Beneficios definidos a empleados – Reconocido en resultados |           | 3,766      | 3,030      |
| Saldo al final de cada periodo                              | <b>11</b> | 38,574     | 42,280     |

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

#### **14.4 Aspectos tributarios.**

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Suplemento del Registro Oficial No. 111.

Las principales reformas que entraron y entrarán en vigencia en los años 2019 y 2020, están relacionadas con los siguientes aspectos:

#### **LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.**

- "Las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales y desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme a lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso."
- "Se aplicará la deducción Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en materia, siempre que, para las segundas se cumplan las siguientes condiciones:
  - Se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizados por la Ley de Mercado de Valores."
- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta conforme a las siguientes disposiciones establecidas en esta Ley.
- El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerá en el reglamento.
- Crédito Tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales importadas de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto que podrá ser usado hasta cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta.

#### **REGÍMEN IMPOSITIVO PARA MICROEMPRESAS.**

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan las condiciones de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.
- No podrán acogerse a este régimen los sujetos pasivos cuya actividad económica sea la prestación de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia; así como aquellos que perciban exclusivamente rentas de capital. Para lo cual deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC). Los contribuyentes inscritos en este régimen, iniciarán su actividad económica con

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

sujeción al mismo, mientras aquellos a los que corresponda actualización de su RUC, estarán sujetos a partir del primer día del ejercicio fiscal siguiente al de su inclusión. Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso permanencia sea mayor a cinco (5) ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetaran al régimen general.

- Los Contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. La declaración del impuesto a la renta será presentada anualmente y el pago en las formas establecidas en el reglamento. La retención del impuesto a la renta bajo este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta.
- Los Impuestos al Valor Agregado (IVA), y a los Consumos Especiales (ICE), presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente en forma semestral. Los contribuyentes que se sujeten a este régimen no serán agentes de retención del IVA, excepto en la importación de servicios de conformidad con la Ley.

#### **LEY REFORMATORIA PARA LA EQUITAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR.**

- Sustituya el numeral 5 por el siguiente: ...“Los pagos realizados en el 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 personas naturales no residentes en el Ecuador. No se aplicará esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.”.

#### **DE LA CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL.**

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1,000,000.00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020,2021 y 2022, dicha contribución va desde 0.10%, 0.15% y 0.20% sobre los ingresos gravados contenidos en la declaración el impuesto a la renta del ejercicio 2018 inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta no podrá ser superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no será considerada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020,2021 y 2022; y, el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

El 29 de diciembre del 2018 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

#### **Las principales reformas que entraron en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:**

Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. Estos rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.

Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no espera impactos relevantes para el siguiente año.

#### **Precios de transferencia.**

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

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.

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

---

- f) Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicará tanto para el sujeto pasivo que presentó la consulta como para dichas partes relacionadas.
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales, con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:
1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 ó 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno; o;
  2. El sujeto pasivo:
    - Declare una base imponible de Impuesto a la Renta menor a cero;
    - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión.
    - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades.
    - Sea administrador u operador de una zona especial de desarrollo económico.
    - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
    - Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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

- 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."

#### 15. Pasivo a largo plazo.

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

|                     | NOTA      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------|-----------|------------|------------|
| Garantía            |           | 4,931      | 6,360      |
| Intereses (leasing) | <b>15</b> | 12,386     | 21,899     |
|                     |           | 17,317     | 28,259     |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 16. Obligaciones financieras largo plazo.

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

|                                                                                                                                       | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Banco Guayaquil S. A. (Leasing):</b>                                                                                               |            |            |
| Préstamo LD 0252018 automóvil Mazda sedan con vencimiento el 27 de octubre de 2023, al 8.95% de interés reajutable, cada 90 días. (1) | 34,480     | 38,658     |
| Préstamo LD 0244959 jeep Ford Explorer con vencimiento el 28 de julio de 2023, al 8.95% de interés reajutable, cada 90 días. (1)      | 52,473     | 64,795     |
| Préstamo LD 0234181 jeep Nissan con vencimiento el 02 de marzo de 2023, al 8.78% de interés reajutable, cada 90 días. (1)             | 31,913     | 43,801     |
|                                                                                                                                       | 118,866    | 147,254    |
| Menos porción corriente del pasivo a largo plazo                                                                                      | 29,880     | 27,528     |
|                                                                                                                                       | 88,986     | 119,726    |

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a la compra de vehículos para uso de la Administración de la Compañía, mediante leasing financiero con opción de compra otorgado por el Banco de Guayaquil S.A., así:

| Préstamo   | Fecha del contrato      | Registro Mercantil       | Valor opción compra |
|------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| LD 0252018 | 23 de noviembre de 2018 | 12 de diciembre de 2018  | 829.92              |
| LD 0244959 | 23 de agosto de 2018    | 12 de septiembre de 2018 | 1,418.05            |
| LD 0234181 | 28 de marzo de 2018     | 08 de mayo de 2018       | 1,038.77            |
|            |                         |                          | <u>3,286.74</u>     |

| Años | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------|------------|------------|
| 2020 |            | 29,880     |
| 2021 | 32,433     | 32,433     |
| 2022 | 37,523     | 37,523     |
| 2023 | 19,030     | 19,890     |
|      | 88,986     | 119,726    |

#### 17. Pasivo diferido.

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

|                                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Varios proyectos (1)                 | 133,500    | -          |
| Proyecto Edge Tower                  | -          | 323,555    |
| Anticipos de clientes Ikebana Jardín | -          | 972,431    |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

|                                       |     | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Anticipos de clientes edificio Bezier | (2) | 125,000           | -                 |
| Anticipos de clientes edificio Quori  |     | -                 | 609,625           |
| Anticipos arriendos bienes inmuebles  |     | 32                | 1,532             |
| Ordenes de cambio (Ikebana Jardín)    |     | -                 | 6,725             |
| Ordenes de cambio (Quori)             |     | -                 | 1,008             |
|                                       |     | <b>258,532</b>    | <b>1,914,876</b>  |

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a anticipos recibidos de los prominentes compradores de los Proyectos Inmobiliarios Jardín Ikebana y Quori.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a anticipos recibidos de los prominentes compradores del Proyecto inmobiliario Bezier.

#### 18. Obligaciones por beneficios definidos.

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

|                                   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Jubilación patronal:</b>       |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo   | 42,152            | 34,153            |
| Provisión del año                 | 11,763            | 8,992             |
| Otros resultados integrales - ORI | 5,186             | (993)             |
| Saldo al final de cada periodo    | 59,101            | 42,152            |
| <b>Desahucio:</b>                 |                   |                   |
| Saldo al inicio de cada periodo   | 11,133            | 9,710             |
| Provisión del año                 | 3,799             | 3,130             |
| Otros resultados integrales - ORI | 1,455             | (1,707)           |
| Pagos                             | (125)             | -                 |
| Saldo al final de cada periodo    | 16,262            | 11,133            |
|                                   | <b>75,363</b>     | <b>53,285</b>     |

**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:

|                                                                    | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al comienzo del año                                          | 42,152            | 34,153            |
| Costo laboral por servicios                                        | 9,970             | 7,619             |
| Costo financiero                                                   | 1,793             | 1,373             |
| Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros | 2,517             | (7,763)           |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia  | 2,867             | 6,770             |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas                  | (198)             | -                 |
|                                                                    | <b>59,101</b>     | <b>42,152</b>     |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **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:

|                                                                    | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al comienzo del año                                          | 11,133            | 9,710             |
| Costo laboral por servicios                                        | 3,333             | 2,744             |
| Costo financiero                                                   | 466               | 386               |
| Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros | 957               | (1,600)           |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia  | 498               | (107)             |
| Beneficios Pagados                                                 | (125)             | -                 |
|                                                                    | <b>16,262</b>     | <b>11,133</b>     |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, por un actuario independiente (Actuaria Consultores Cía. Ltda.). El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

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

#### **Tasa de descuento:**

|                                                   | <b>Jubilación Patronal</b> | <b>Bonificación por desahucio</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)          | (4,664)                    | (762)                             |
| Impacto en % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%) | (8%)                       | (5%)                              |
| Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)          | 5,092                      | 830                               |
| Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)    | 9%                         | 6%                                |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Tasa de incremento salarial:

|                                                             | Jubilación<br>patronal | Bonificación<br>por desahucio |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)          | 5,177                  | 873                           |
| Impacto en % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%) | 9%                     | 5%                            |
| Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)          | (4,780)                | (810)                         |
| Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial -0.5%)     | (8%)                   | (5%)                          |

#### Rotación:

|                                        | Jubilación<br>patronal | Bonificación<br>por desahucio |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Variación OBD (rotación + 5 %)         | (2,657)                | 736                           |
| Impacto en % en el OBD (rotación + 5%) | (5%)                   | 5%                            |
| Variación OBD (rotación - 5%)          | (2,775)                | (700)                         |
| Impacto % en el OBD (rotación - 5%)    | 5%                     | (4%)                          |

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

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca 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:

|                                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Tasa(s) de descuento           | 3.62%      | 4.25%      |
| Tasa(s) de incremento salarial | 1.50%      | 1.50%      |

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

|                                                                    | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Costo laboral por servicios                                        | 13,303     | 10,363     |
| Costo financiero                                                   | 2,259      | 1,759      |
| Pérdida actuarial reconocidas por cambios en supuestos financieros | 3,474      | (9,363)    |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia  | 3,365      | 6,663      |
| Beneficios pagados                                                 | (125)      | -          |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas                  | (198)      | -          |
|                                                                    | 22,078     | 9,422      |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

---

#### 19. Capital social.

Está constituido al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por 490.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

#### 20. 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.

#### 21. 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.

#### 22. Resultados acumulados.

##### 22.1 Otros resultados integrales.

Corresponden al efecto de pérdidas y ganancias actuariales generadas por estudios actuariales al 31 de diciembre de 2018 y de ejercicios anteriores.

##### 22.2 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).

#### 23. Ingresos por actividades ordinarias.

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

|                                       | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Venta de departamentos                | 2,747,039  | 8,382,217  |
| Por órdenes de cambio                 | 16,517     | 56,354     |
| Otros ingresos actividades ordinarias | 38,589     | 178,955    |
| Administración de condominios         | 3,196      | 5,429      |
| Alquiler de maquinaria y equipos      | 105,679    | -          |
| Estudios y asesoramientos             | 104,980    | -          |
| Contratos de construcción             | 146,637    | -          |
|                                       | 3,162,637  | 8,622,955  |

#### 24. Costo de ventas.

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

|                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------|------------|------------|
| Edificio Bezzier | -          | (280,414)  |

# DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN

## DINAMICCOMSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

|                           | 31.12.2019  | 31.12.2018  |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Edificio Quori            | (793,367)   | (3,995,643) |
| Edificio Ikebana          | (1,190,684) | (1,475,344) |
| Ordenes de cambio         | (3,971)     | (24,265)    |
| Costo de venta de activos | -           | (344,653)   |
|                           | (1,988,022) | (6,120,319) |

#### 25. Gastos de administración y ventas.

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

|                                 | 31.12.2019 | 31.12.2018  |
|---------------------------------|------------|-------------|
| Gastos de personal              | (411,466)  | (656,292)   |
| Depreciaciones y amortizaciones | (130,065)  | (116,267)   |
| Servicios prestados             | (162,039)  | (270,319)   |
| Gastos de ventas                | (13,117)   | (54,557)    |
| Otros gastos administrativos    | (115,872)  | (1,015,557) |
|                                 | (832,559)  | (2,112,992) |

#### 26. Otros ingresos (gastos).

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

|                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|------------|------------|
| Gastos financieros   | (13,346)   | (9,423)    |
| Ingresos financieros | 193,640    | 53,400     |
| Otros ingresos       | 296,916    | 492,143    |
|                      | 477,210    | 536,120    |

#### 27. Administración de riesgos.

##### 27.1 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.

##### 27.2 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.

# **DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN**

## **DINAMICCOMSA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

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.

#### **27.3 Riesgos financieros.**

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

##### **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 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.

#### **27.4 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.**

### **Notas a los Estados Financieros**

---

**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.

#### **28. Cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.**

Al cierre del período 2019, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida según el artículo 5 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de este informe 23 de marzo de 2020, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos; excepto por las medidas impuestas en nuestro país, para controlar la enfermedad mundial del Corona Virus Disease 2019 (COVID 19; estableciendo lo siguiente:

1. El Ministerio de Salud Pública mediante acuerdo ministerial Nro. 00126-2020, de fecha 12 de marzo de 2020, resuelve declarar el estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud como consecuencia de la pandemia de coronavirus COVID-19.
  2. El Presidente de la República, mediante decreto ejecutivo No. 1017, del 16 de marzo de 2020, resuelve declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y se anunciaron las siguientes medidas de prevención ante la presencia y posible contagio del coronavirus en Ecuador que regirán a partir del martes 17 de marzo desde las 06h00; así: Restricción de circulación peatonal y vehicular en las vías pública, cuya única excepción es para adquirir alimentos, artículos de primera necesidad y productos farmacéuticos; asistir a centros de salud; trasladarse para atender situaciones de fuerza mayor o de emergencia comprobadas, suspensión de actividades comerciales con excepción de aquellos que desarrollen las siguientes actividades: a) Expendan artículos de primera necesidad, farmacéuticos, médicos, ortopédicos y similares; b) Brinden servicios financieros; y, c) Vendan alimentos para mascotas y equipos de telecomunicaciones. Suspensión de la actividad de restaurantes y cafeterías en modalidad de servicio en el local, disposición de evitar aglomeraciones en los establecimientos autorizados para funcionar y de mantenimiento de distancia de al menos un metro entre clientes y entre empleados, a fin de evitar posibles contagios, disposición de apertura de señal premium a todos los suscriptores del servicio de televisión de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones, así como la duplicación de velocidad en internet fijo y aumento del 50% de los gigabytes en servicios de telefonía, de la misma empresa, no realizar cortes de ningún servicio residencial por falta de pago, diferimiento para el pago de impuestos de los meses de abril, mayo y junio, eliminación de aranceles de productos médicos necesarios para atender la emergencia, etc.
-