

## **DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

#### **INFORMACIÓN GENERAL**

DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA. Es una Compañía Limitada constituida el 15 de Enero del año 2003, iniciando sus operaciones el 14 de febrero del año 2003 de acuerdo a su inscripción en el Registro Único de Contribuyentes Sociedades número de RUC 1791866940001, creada con el propósito de realizar la Actividad económica el construcción de todo tipo de bienes raíces, promoción y venta de los mismos.

#### **INTRODUCCIÓN**

El Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control. Mientras que el Art. 295 del mismo cuerpo legal confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de los principios.

#### **Declaración de conformidad:**

Los presentes estados financieros de la compañía DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA, al 31 de diciembre 2016, se hallan preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

## **1.1. BASES DE MEDICIÓN**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la sección 2. Conceptos y principios generales, y conforme a los párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

### **Moneda Funcional y de Presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

### **Uso de Juicios y Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular las principales estimaciones de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

1. Estimación de la vida útil de propiedad planta y equipo
2. Cálculo del valor razonable de la propiedad planta y equipo
3. Provisiones para cuentas incobrables
4. La vida útil de los activos intangibles
5. Las pérdidas por deterioro de determinados activos
6. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados
7. Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes

8. Las provisiones en bases a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, en otros)
9. Los costos futuros para el cierre de las instalaciones
10. Activos por impuestos diferidos
11. Valor razonable de los instrumentos financieros
12. Impuestos Diferidos
13. Deterioro en cuentas por cobrar

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

### **1.3. SECCIÓN 3. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **a) Normativa contable aplicada**

Los estados financieros de la compañía DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA., se presentan de acuerdo a lo establecido en las NIIF para las PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel SECCIÓN 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición párrafo 2.30) y SECCION 3 Presentación de Estados Financieros (Presentación razonable párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la Compañía.

Las NIIF para la PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada NIIF para las PYMES vigente en la fecha de presentación de las mismas.

#### **b) Responsabilidad de la información:**

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA., sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados Financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

#### **1.4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

##### **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista y a plazo en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos de terceros en el pasivo corriente.

##### **Propiedad, planta y equipo (Sección 17 NIIF para las PYMES y NIC 16)**

##### **Reconocimiento y medición**

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento párrafo 17.9) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial párrafo 17.15). El costo de propiedad, planta y equipos al 1 de enero de 2011, la fecha de transición hacia NIIF, fue mantenido al costo histórico. Este costo incluye gastos de que sido atribuidos directamente a la adquisición del activo.

Los gastos financieros se activarán cuando se realicen inversiones significativas en propiedad planta y equipo, y estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho activo.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad planta y equipo posean vidas útiles diferentes entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad planta y equipo son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad planta y equipo y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

### **Costos Posteriores**

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido su valor a resultados, las piezas importante reemplazadas en activos cualificativos serán activas en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad planta y equipo fluyan a DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA., y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento habitual de propiedad planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren. Los costos de mantenimiento importantes de los activos se activarán en la medida que generen beneficios futuros a favor de la empresa y estos mantenimientos tengan un largo plazo de duración.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos, excepto aquellos préstamos en que se incurriría para la construcción de edificaciones o maquinarias en la cual se aplicaría el tratamiento de la NIC 23 costos de los préstamos.

### **Depreciación y vida útiles**

La depreciación será reconocida en resultados en base de línea recta, a excepción de aquellos activos que requieran otro tipo de medición de la vida útil. La vida útil de los componentes de activo se medirá en la medida que reflejen de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesarios.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

#### **Años estimados de vida útil en años**

##### **Grupo de activos:**

Edificios e infraestructuras	20 años
Instalaciones	3 a 20 años
Maquinarias y equipos	3 a 35 años

Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 a 7 años
Otros activos fijos	2 a 15 años

### **Activos Financieros (Sección 11 Instrumentos financieros)**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación de los estados financieros (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro y se basará en un informe anual mediante evidencia existente.

Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

### **Deterioro de activos no financieros**

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos, para determinar si existe algún indicio tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdidas de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar en su caso, el monto del castigo necesario a ser registrado. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo UGE a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS DINACON CIA. LTDA., empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

#### **Provisiones (Sección 21 NIIF para las PYMES párrafo 21.4)**

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- a. La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- b. Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación, y
- c. El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

#### **Beneficios a los empleados (Sección 28 NIIF para las PYMES)**

Una entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

- a. Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.
- b. Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por años de servicio.

### **Beneficios a los empleados a corto plazo**

Los beneficios a corto plazo a los empleados comprenden partidas tales como las siguientes:

- a. Sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social.
- b. Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como las ausencias anuales remuneradas o las ausencias remuneradas por enfermedad), cuando se espere que tengan lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.
- c. Participaciones en ganancias e incentivos pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes; y
- d. Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones).

### **Impuesto a la Renta (Sección 29 NIIF para las PYMES)**

Fases en la contabilización del impuesto a las ganancias 29.3 La entidad contabilizará el impuesto a las ganancias, siguiendo las fases (a) a (i) siguientes:

- (a) Reconocerá el impuesto corriente, medido a un importe que incluya el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales (párrafos 29.4 a 29.8).
- (b) Identificará qué activos y pasivos se esperaría que afectaran a las ganancias fiscales si se recuperasen o liquidasen por su importe en libros presente (párrafos 29.9 y 29.10).
- (c) Determinará la base fiscal, al final del periodo sobre el que se informa: Calculará cualquier diferencia temporaria, pérdida fiscal no utilizada y crédito fiscal no utilizado (párrafo 29.14).

### **Principio de Reconocimiento General de Impuesto Diferido**

Las diferencias temporarias surgen cuando:

- (a) Existe una diferencia entre los importes en libros y las bases fiscales en el reconocimiento inicial de los activos y pasivos, o en el momento en que se crea una base fiscal para esas partidas que tienen una base fiscal pero que no se reconocen como activos y pasivos.
- (b) Existe una diferencia entre el importe en libros y la base fiscal que surge tras el reconocimiento inicial porque el ingreso o gasto se reconoce en el resultado integral o en el patrimonio de un periodo sobre el que se informa, pero se reconoce en ganancias fiscales en otro periodo diferente.
- (c) La base fiscal de un activo o pasivo cambia y el cambio no se reconocerá en el importe en libros del activo o pasivo de ningún periodo.

### **Capital social**

El capital social está representado por participaciones. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre participaciones se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de NIC 37.

### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo.

Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo.

## **INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

### **Ventas de servicios**

Las ventas se reconocen cuando se ha transferido sustancialmente al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien y la entidad no está involucrada en el manejo de los productos asociado usualmente a la propiedad.

Las ventas se reconocen en función del precio fijado en el contrato de venta, neto de los descuentos por volumen y las devoluciones estimadas a la fecha de la venta, realizadas mediante planillas de trabajos realizados y aceptados por el cliente. Se asume que no

existe un componente de financiación, dado que las ventas se realizan con un período medio de cobro, lo que está en línea con la práctica del mercado.

## EXPLICACIÓN REFERENCIA TÉCNICA Y DIVULGACIONES

### Nota No. 1

#### EFFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	31/12/2016	31/12/2015
Efectivo en caja y fondo rotativo	1.000,00	1.000,00
Efectivo en bancos	0	0
	1.000,00	1.000,00

Al 31 de diciembre de 2015, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo correspondiendo a cobros realizados a última hora y no consignados en la cuenta corriente.

#### PATRIMONIO

La conformación del Patrimonio es como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015
CAPITAL SOCIAL	1.000,00	1.000,00
ACCIONES SUSCRITAS	1.000,00	1.000,00
TOTAL PATRIMONIO:	1.000,00	1.000,00

#### ADMINISTRACIÓN

La Junta General de Socios

#### COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2016, DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS

DINACON CIA. LTDA. no mantiene ningún tipo de compromiso legal ni contingencia que deba ser informada.

#### **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros 27 de marzo de 2017 no se produjeron eventos que en opinión de la Junta General de Socios pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

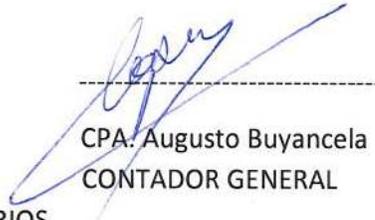
#### **APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Junta General de Socios el 27 de marzo de 2017.

Atentamente;



Ing. Pablo Zambrano Cabrera  
GERENTE GENERAL  
DINASTIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS  
DINACON CIA. LTDA.



CPA. Augusto Buyancela  
CONTADOR GENERAL