

COCOI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

Cocoi S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 8 de diciembre del 2003. Su actividad principal es la construcción de edificios.

De acuerdo al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Compañía está obligada a prevenir, detectar oportunamente y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Así mismo la Compañía deberá informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones o transacciones económicas que superen el umbral establecido en la ley y las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración en marzo 22 del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Efectivo y bancos - Incluye efectivo disponible en caja y en bancos locales.

2.4 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.5 Inventarios - Se clasifica como inventario al costo de la construcción de los inmuebles destinados para la venta, los cuales se están desarrollando en el Condominio Fiorentti ubicado en la ciudadela Colinas de los Ceibos Manzana 115 Solar 15 y 16.

2.6 Propiedades, maquinarias y equipos

2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.6.2. Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados cuando exista un indicativo de cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20 - 30
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Otros activos	10
Vehículos	5
Equipos de computo	3

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.8 Préstamos - Representa pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registra a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.9 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.10 Impuestos

2.10.1 Impuesto corriente - Se basa en el mayor entre el impuesto a la renta causado y el monto del anticipo mínimo.

El impuesto a la renta causado se lo determina a través de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios de corto plazo - Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

i) **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

ii) **Vacaciones** - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) **Décimo tercer y cuarto sueldo** - Se provisionan y pagan con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la transferencia de dominio del activo, concordante con el principio contable del devengado.

2.13 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.15 **Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero Aún no Efectivas** -- Las modificaciones realizadas a las NIIF para las PYMES son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2017, y no han sido aplicadas por la Compañía de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros.

La Compañía no espera que las siguientes modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Permitir la opción de utilizar el modelo de la revaluación en las Propiedades, Planta y Equipos (Sección 17).
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición para el impuesto a las ganancias diferido (Sección 29).
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición de los activos para exploración y evaluación de recursos minerales (Sección 34).

- 2.16 **Estimaciones y juicios contables significativos** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

3. RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Ciertos saldos de las cifras comparativas al 31 de diciembre del 2014 han sido reclasificados para propósitos de uniformidad con la presentación de los estados financieros del 2015. En el estado de situación financiera se reclasificaron las siguientes cifras:

	<u>Reportado previamente</u>	<u>Diciembre 31, 2014</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Restablecido</u>
<u>ACTIVOS</u>				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	53.543			53.543
Cuentas por cobrar	8.115			8.115
Inventarios			807.262	807.262
Impuestos corrientes	<u>11.571</u>			<u>11.571</u>
Total activos corrientes	<u>73.229</u>		<u>807.262</u>	<u>880.491</u>

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2014</u>	
	<u>Reportado</u> <u>previamente</u>	Reclasificaciones	<u>Restablecido</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	1.476.963	(807.262)	669.701
Activos intangibles, neto	<u>3.583</u>		<u>3.583</u>
Total activos no corrientes	<u>1.480.546</u>	<u>(807.262)</u>	<u>673.284</u>
TOTAL	<u>1.553.775</u>	=	<u>1.553.775</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos		36.874	36.874
Cuentas por pagar	965	784.266	785.231
Impuestos corrientes	3.273	8.853	12.126
Obligaciones acumuladas	<u>4.720</u>	<u>8.376</u>	<u>13.096</u>
Total pasivos corrientes	<u>8.958</u>	<u>838.369</u>	<u>847.327</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	131.272	(36.874)	94.398
Cuentas por pagar	1.332.224	(784.266)	547.958
Obligaciones por beneficios definidos	<u>2.054</u>		<u>2.054</u>
Total pasivos no corrientes	<u>1.465.550</u>	<u>(821.140)</u>	<u>644.410</u>
Total pasivos	<u>1.474.508</u>	<u>17.229</u>	<u>1.491.737</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	800		800
Reservas	2.174		2.174
Resultados acumulados	<u>76.293</u>	<u>(17.229)</u>	<u>59.064</u>
Total patrimonio	<u>79.267</u>	<u>(17.229)</u>	<u>62.038</u>
TOTAL	<u>1.553.775</u>	=	<u>1.553.775</u>

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración:

- 4.1. Riesgo de crédito** - La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Antes de iniciar la relación comercial con cualquier cliente, la Compañía ha de requerirle oportunamente la

documentación y habilitantes que permitan conocer su perfil y origen de sus fondos así como lo relativo a su situación económica, patrimonial y financiera.

Identificar adecuadamente el perfil de cliente, sea persona natural o jurídica, al momento de la vinculación y durante el transcurso de la relación comercial/contractual, permitirán tener conocimiento a profundidad del mismo, y en caso que éste presente actividades o condiciones que sean sensibles al lavado de activos o al financiamiento del terrorismo y otros delitos, se deberá reforzar el conocimiento del cliente y proceder oportunamente acorde a la ley, con el fin de minimizar el riesgo.

Si el cliente presenta mayores riesgos, los procedimientos de control deberán ser reforzados. Este procedimiento será realizado en el área comercial, bajo la responsabilidad del Jefe de área y supervisión del Oficial de Cumplimiento.

- 4.2. **Riesgo de liquidez** - Es gestionado por la Administración de forma oportuna, para este efecto la Compañía cuenta con flujos de efectivo provenientes del alquiler de bienes inmuebles, utilizados para suplir las necesidades de capital de trabajo.
- 4.3. **Riesgo de Tasa de Interés** - Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija.

Administración de Capital - La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y bancos; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total pasivos	1.395.110	1.491.737
Menos efectivo y bancos	<u>803</u>	<u>(53.543)</u>
Deuda neta	<u>1.395.913</u>	<u>1.438.194</u>
Total patrimonio	<u>54.121</u>	<u>62.038</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 5	(803)	53.543
Cuentas por cobrar, nota 6	<u>1.190</u>	<u>8.115</u>
Total	<u>387</u>	<u>61.658</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 10	165.067	131.272
Cuentas por pagar, nota 11	<u>1.202.058</u>	<u>1.333.189</u>
Total	<u>1.367.125</u>	<u>1.464.461</u>

5. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	130	130
Bancos	<u>(933)</u>	<u>53.413</u>
Total	<u>(803)</u>	<u>53.543</u>

Al 31 de diciembre del 2015, Bancos representa saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

6. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos empleados		7.925
Anticipos a proveedores		1.544
Otras	1.190	125
Estimación cuentas incobrables		<u>(1.479)</u>
Total	<u>1.190</u>	<u>8.115</u>

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los inventarios corresponden al costo de la construcción de los inmuebles que se están desarrollando en el Condominio Fiorentti ubicado en la ciudadela Colinas de los Ceibos Manzana 115 Solar 15 y 16.

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2015, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de los respectivos contratos.

9. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

El detalle y movimiento de las propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Maquinarias, muebles y equipos</u>	<u>Obras en proceso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>						
Saldo al 31 de diciembre del 2014	118.453	240.235	144.174	25.486	260.788	789.136
Adiciones	1.901	136.549	50.507		239.457	428.414
Transferencias	288.049				(288.049)	
Ventas y/o bajas			(31.000)			(31.000)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>408.403</u>	<u>376.784</u>	<u>163.681</u>	<u>25.486</u>	<u>212.196</u>	<u>1.186.550</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>						
Saldo al 31 de diciembre del 2014		(13.693)	(91.200)	(14.542)		(119.435)
Adiciones		(14.041)	(45.016)	(2.482)		(61.539)
Ventas y/o bajas			31.000			31.000
Saldo al 31 de diciembre del 2015		<u>(27.734)</u>	<u>(105.216)</u>	<u>(17.024)</u>		<u>(149.974)</u>
<i>Valor en libros neto:</i>						
Al 31 de diciembre del 2014	114.454	126.041	52.974	10.944	365.288	669.701
Al 31 de diciembre del 2015	<u>408.403</u>	<u>349.050</u>	<u>58.465</u>	<u>8.462</u>	<u>212.196</u>	<u>1.036.576</u>

Propiedades, maquinarias y equipos en garantía

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, oficinas y parqueos ubicados en los Edificios The Point y Torres Bellini con un valor neto en libros en agregado de US\$237.570 (2014: US\$104.500) se encuentran en garantía de los préstamos contraídos por la Compañía.

10. PRÉSTAMOS

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Valor nominal e importe <u>en libros</u>	Tasa anual de <u>interés</u>	Valor nominal e importe <u>en libros</u>	Tasa anual de <u>interés</u>
Banco de la Producción S.A.	150.540	11.23%	120.530	11.23%
Banco de Machala S.A.	<u>14.527</u>	11.23%	<u>10.742</u>	11.23%
Total	<u>165.067</u>		<u>131.272</u>	
<u>Clasificación:</u>				
Corriente	51.348		36.874	
No corriente	<u>113.719</u>		<u>94.398</u>	
Total	<u>165.067</u>		<u>131.272</u>	

Los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo comprenden:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016		30.487
2017	55.555	31.125
2018	32.152	16.437
2019	17.756	8.093
2020	<u>8.256</u>	<u>8.256</u>

Los préstamos del Banco de la Producción S.A. fueron otorgados para financiar parte de la adquisición de vehículos, oficinas y parqueos ubicados en los Edificios The Point y Torres Bellini.

Garantías

En garantía de los préstamos con el Banco de la Producción S.A., la Compañía ha constituido hipotecas abiertas sobre las oficinas y parqueos ubicados en los Edificios The Point y Torres Bellini con un valor neto en libros en agregado de US\$237.570 (2014: US\$104.500).

11. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas, nota 15	1.020.241	547.958
Proveedores locales	169.294	254.043
Anticipos de clientes	11.323	530.588
Otras	<u>1.200</u>	<u>600</u>
Total	<u>1.202.058</u>	<u>1.333.189</u>

Clasificación:

Corriente	183.617	785.231
No corriente	<u>1.018.441</u>	<u>547.958</u>
Total	<u>1.202.058</u>	<u>1.333.189</u>

12. IMPUESTOS

12.1. Activos y pasivos del año corriente – Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	7.563	10.995
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>432</u>	<u>576</u>
Total	<u>7.995</u>	<u>11.571</u>

Pasivos por impuesto corriente:

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1.516	2.996
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones	1.008	277
Impuesto a la renta	<u>8.853</u>	<u>8.853</u>
Total	<u>2.524</u>	<u>12.126</u>

12.2. Impuesto a la renta reconocido en resultados – La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	3.655	47.464
Amortización de pérdidas tributarias		(12.613)
Gastos no deducibles	<u>4.195</u>	<u>5.389</u>
Utilidad gravable	<u>7.850</u>	<u>40.240</u>
Impuesto a la renta causado	1.727	8.853
Anticipo mínimo calculado	10.419	11.149
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>10.419</u>	<u>8.853</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2012 al

2015, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

12.3. Movimientos de impuesto a la renta – El movimiento de la provisión de impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	8.853	7.138
Pagos	(8.853)	(7.138)
Provisión	10.419	8.853
Compensación retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(288)	
Compensación anticipo de impuesto a la renta	<u>(10.131)</u>	
Saldo al final del año	<u> </u>	<u>8.853</u>

12.4. Precios de Transferencia - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

El detalle de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y liquidaciones de haberes	18.642	
Beneficios sociales	3.526	3.849
Contribuciones a la seguridad social	594	871
Participación a trabajadores	<u>645</u>	<u>8.376</u>
Total	<u>23.407</u>	<u>13.096</u>

Gastos del personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal en el estado de resultado integrales se resumen a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	46.408	47.220
Beneficios laborales	6.539	6.605
Contribuciones a la seguridad social	9.574	9.708
Indemnizaciones	18.125	
Participación a trabajadores	645	8.376
Otros	<u> </u>	<u> 125</u>
Total	<u>81.291</u>	<u>72.034</u>

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía cuenta con 1 empleado (2 en el 2014) en relación de dependencia.

14. PATRIMONIO

14.1. Capital social - El capital social consiste en 30.000 acciones con valor nominal unitario de US\$1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

El 14 de agosto del 2015 la Compañía inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital por valor de US\$29.200 quedando así el capital pagado en US\$30.000; el referido aumento se realizó con la capitalización de las utilidades del ejercicio 2014.

14.2. Reservas - Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las reservas patrimoniales incluyen:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Legal	1.639	1.639
Facultativa	<u> 535</u>	<u> 535</u>
Total	<u>2.174</u>	<u>2.174</u>

14.2.1. Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.2.2. Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones con partes relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad administración es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Costos de construcción:</u>		
Portonovo S.A.	<u>270.025</u>	<u>448.979</u>

El detalle del saldo por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Ing. Oscar Arturo Chinchilla Mujica	228.211	
Otras	<u>792.030</u>	<u>547.958</u>
Total	<u>1.020.241</u>	<u>547.958</u>

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2015 y 2014, las compensaciones recibidas por el personal clave de gerencia por sueldos y beneficios sociales se resumen a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	28.750	30.000
Honorarios	24.000	22.000
Beneficios laborales	4.834	4.090
Contribuciones a la seguridad social	5.888	6.145
Indemnizaciones	<u>18.125</u>	
Total	<u>81.597</u>	<u>62.235</u>

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 22 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.