

COCOI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento - 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).

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

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en abril 21 del 2017 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.

2.2 Bases de medición - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

2.3 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.

2.4 Estimaciones y juicios contables significativos - La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

2.4.1 Juicios - En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

2.4.2 Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones - La Administración considera que no existen supuestos e incertidumbres de estimación que tengan un riesgo significativo que resulten en un ajuste material en el año que terminó el 31 de diciembre del 2016.

2.4.3 Medición de Valores Razonables - Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF para las PYMES los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

3.1 Efectivo y bancos - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

3.2 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.

3.3 Inventarios - Se clasifica como inventario al costo de la construcción de los inmuebles destinados para la venta.

3.4 *Propiedades y equipos*

3.4.1 *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.

3.4.2 *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.

3.4.3 *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

3.5 *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.

3.6 *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.

3.7 *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.

3.8 *Impuestos*

3.8.1 *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 imposables 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.

3.9 Beneficios a empleados

3.9.1 Beneficios Post-Empleo - El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece que para los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará por desahucio al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por indemnización por desahucio, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

3.9.2 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.

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

3.11 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.

3.12 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.

4. NORMAS CONTABLES, NUEVAS Y REVISADAS, EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS

Las modificaciones realizadas a las NIIF para las PYMES son aplicables a los períodos 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).

5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

- 5.1 *Partidas por Cobrar* - El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

- 5.2 *Otros Pasivos Financieros* - El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos se aproxima a su monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal del negocio y de las 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:

6.1 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.

6.2 Riesgo de liquidez - Es gestionado por la Administración de forma oportuna, para este efecto la Compañía cuenta con inversiones a corto plazo que son utilizadas para suplir las necesidades de capital de trabajo.

6.3 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>2016</u>	<u>2015</u>
Total pasivos	1.383.193	1.395.110
Menos efectivo y bancos	<u>(144.995)</u>	<u>803</u>
Deuda neta	<u>1.238.198</u>	<u>1.395.913</u>
Total patrimonio	<u>56.476</u>	<u>54.121</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	<u>21.92</u>	<u>25.79</u>

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 7	144.995	(803)
Cuentas por cobrar, nota 8	<u>172.877</u>	<u>1.190</u>
Total	<u>317.872</u>	<u>387</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 12	133.698	165.067
Cuentas por pagar, nota 13	<u>1.226.072</u>	<u>1.202.058</u>
Total	<u>1.359.770</u>	<u>1.367.125</u>

7. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	130	130
Bancos	<u>144.865</u>	<u>(933)</u>
Total	<u>144.995</u>	<u>(803)</u>

Al 31 de diciembre del 2016, Bancos representa saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

8. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Partes relacionadas, nota 18	170.101	
Anticipos a proveedores	259	
Otras	<u>2.517</u>	<u>1.190</u>
Total	<u>172.877</u>	<u>1.190</u>

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2016, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de los respectivos contratos.

II. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

Costo:	Terreno	Edificio	Vehículos	Maquinarias y equipos	Obras en proceso	Total
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			<u>(31,000)</u>			<u>(31,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	408,403	376,784	163,681	25,486	212,196	1,186,550
Adiciones		1,072			29,224	30,296
Ventas y/o bajas	<u>(41,826)</u>		<u>(72,000)</u>		<u>(46,540)</u>	<u>(160,366)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>366,577</u>	<u>377,856</u>	<u>91,681</u>	<u>25,486</u>	<u>194,880</u>	<u>1,056,480</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			<u>31,000</u>			<u>31,000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015		(27,734)	(105,216)	(17,024)		(149,974)
Adiciones		(14,906)	(10,102)	(2,482)		(27,490)
Ventas y/o bajas			<u>56,600</u>			<u>56,600</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016		<u>(42,640)</u>	<u>(58,718)</u>	<u>(19,506)</u>		<u>120,864</u>
<i>Valor en libros neto:</i>						
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>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>366,577</u>	<u>335,216</u>	<u>32,963</u>	<u>5,980</u>	<u>194,880</u>	<u>935,616</u>

Propiedades y equipos en garantía

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, oficinas y parqueos ubicados en los Edificios The Point y Torres Bellini con un valor neto en libros en agregado de US\$229.668 (2015: US\$237.570) se encuentran en garantía de los préstamos contraídos por la Compañía.

12. PRÉSTAMOS

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>		<u>2015</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.	126.228	11.23%	150.540	11.23%
Banco de Machala S.A.	<u>7.470</u>	11.23%	<u>14.527</u>	11.23%
Total	<u>133.698</u>		<u>165.067</u>	
<u>Clasificación:</u>				
Corriente	58.634		51.348	
No corriente	<u>75.064</u>		<u>113.719</u>	
Total	<u>133.698</u>		<u>165.067</u>	

Los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo comprenden:

<u>Años</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2017		55.555
2018	48.603	32.152
2019	26.461	17.756
2020	<u> </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.

13. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	14.139	169.294
Partes relacionadas, nota 18	1.077.487	1.020.241
Anticipos de clientes	134.246	11.323
Otras	<u>200</u>	<u>1.200</u>
Total	<u>1.226.072</u>	<u>1.202.058</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	207.631	183.617
No corriente	<u>1.018.441</u>	<u>1.018.441</u>
Total	<u>1.226.072</u>	<u>1.202.058</u>

14. IMPUESTOS

14.1 *Impuestos corrientes* - Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	21.057	7.563
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>938</u>	<u>432</u>
Total	<u>21.995</u>	<u>7.995</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.814	1.516
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones	2.370	1.008
Impuesto a la renta	<u>6.462</u>	<u> </u>
Total	<u>11.646</u>	<u>2.524</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	11.403	3.655
Gastos no deducibles	<u>2.580</u>	<u>4.195</u>
Utilidad gravable	<u>13.983</u>	<u>7.850</u>
Impuesto a la renta causado	3.076	1.727
Anticipo mínimo calculado	9.048	10.419
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>9.048</u>	<u>10.419</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año		8.853
Pagos		(8.853)
Provisión	9.048	10.419
Compensación retenciones en la fuente de impuesto a la renta		(288)
Compensación anticipo de impuesto a la renta	<u>(2.586)</u>	<u>(10.131)</u>
Saldo al final del año	<u>6.462</u>	<u> </u>

14.4 Situación fiscal - 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 2013 al 2016, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

14.5 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.

15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

El detalle de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y liquidaciones de haberes	6.142	18.642
Beneficios sociales	1.875	3.526
Contribuciones a la seguridad social	394	594
Participación a trabajadores	—	<u>645</u>
Total	<u>8.411</u>	<u>23.407</u>

Gastos del personal

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	16.640	46.408
Beneficios laborales	2.625	6.539
Contribuciones a la seguridad social	3.686	9.574
Indemnizaciones	1.585	18.125
Participación a trabajadores	—	<u>645</u>
Total	<u>24.536</u>	<u>81.291</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía cuenta con 1 empleado (1 en el 2015) en relación de dependencia.

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	1.429	1.702
Bonificación por Desahucio	<u>1.937</u>	<u>352</u>
Total	<u>3.366</u>	<u>2.054</u>

Según se indica en el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	7.40%	7.40%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de rotación (promedio)	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que las entidades del Grupo poseen sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

17. PATRIMONIO

17.1 **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 detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones autorizadas	60.000	60.000
Acciones suscritas y pagadas	30.000	30.000

El 14 de agosto del 2015 la Compañía inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital por el 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.

17.2 **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.

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

18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Costos por servicios de construcción:</u>		
Portonovo S.A.	<u>229.071</u>	<u>270.025</u>

El detalle de los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Portonovo S.A.	<u>170.101</u>	<u> </u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Ing. Oscar Arturo Chinchilla Mujica	285.457	228.211
Otras	<u>792.030</u>	<u>792.030</u>
Total	<u>1.077.487</u>	<u>1.020.241</u>

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2016 y 2015, las compensaciones recibidas por el personal clave de gerencia por sueldos y beneficios sociales se resumen a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	16.640	28.750
Honorarios	24.000	24.000
Beneficios laborales	2.625	4.834
Contribuciones a la seguridad social	3.686	5.888
Indemnizaciones	<u> </u>	<u>18.125</u>
Total	<u>46.951</u>	<u>81.597</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros (abril 21 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.