

Hansen-Holm

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPOPT S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio ColoncCorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

A los miembros del Directorio y Accionistas de -
Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron auditados por otros auditores de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, cuyo dictamen de fecha julio 13 del 2011, contiene una opinión con salvedades. Exclusivamente para fines de comparabilidad las cifras del año 2010 han sido ajustadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad



del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPOORT S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de Énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$6,400,783 y US\$144 respectivamente, como se expone en la Nota 14. PARTES RELACIONADAS, evidenciándose que los ingresos dependen fundamentalmente de las relacionadas.
8. Mediante Escritura Pública del 30 de junio del 2011, suscrita ante el Notario Ab. Eduardo Falquez Ayala, Cimentaciones Generales y Portuarias Cipoort S.A. procedió a la Emisión de Obligaciones por US\$4,000,000 divididas en clase I y M a un plazo de 1800 y 2160 días respectivamente, aprobada por el Intendente de Mercado de Valores de Guayaquil el 4 de octubre del 2011 con Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.11.0005674, Ver NOTA 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Emisión de Obligaciones.
9. El proceso de impugnación al título de crédito por impuesto a la renta del año 2001 cuyo monto asciende a US\$176,613 (sin incluir intereses), se encuentra en "autos para resolver", Ver NOTA 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Servicio de Rentas Internas (SRI). Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes y/o reclasificaciones resultantes de esta incertidumbre.
10. Los estados financieros de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPOORT S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O. 498 del 31. XII. 2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de US\$611,286 Ver Nota 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los estados financieros adjuntos han considerado la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, situación que genera un impuesto diferido activo y pasivo. A la fecha de este informe la Autoridad Tributaria no se ha pronunciado sobre el tratamiento de esta partida.

11. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. al 31 de diciembre del 2011, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 19, 2012

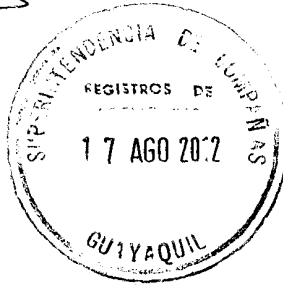
Teresa Hansen-Holm

Matricula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.

RMV - 2007.1.14.00004

RNAE: 003



CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

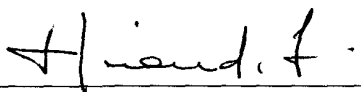
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,097,261	1,064,763
Cuentas por cobrar	6	6,969,062	3,669,532
Existencias		311,522	239,063
Gastos pagados por anticipado		0	18,311
Total activo corriente		9,377,845	4,991,669
Propiedad, maquinarias y equipo, neto	7	8,100,969	8,014,261
Activos intangibles		5,119	3,490
Propiedad de inversión		294,063	294,063
Cuentas por cobrar largo plazo		170,448	0
Impuesto diferido	12	17,131	15,574
Total activos		17,965,575	13,319,057
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	8	2,423,384	525,117
Cuentas por pagar	9	865,889	1,362,641
Gastos acumulados		35,498	91,658
Total pasivo corriente		3,324,771	1,979,416
Obligaciones a largo plazo	8	3,635,057	0
Jubilación patronal y desahucio	10	287,353	238,164
Impuesto diferido	12	1,146,122	1,297,922
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	13	1,115,200	1,115,200
Reserva legal	13	115,802	115,802
Reserva facultativa		178,462	178,462
Resultados acumulados	13	8,162,808	8,394,091
Total patrimonio de los accionistas		9,572,272	9,803,555
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		17,965,575	13,319,057

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Irene Miranda de Macías
Representante Legal


Ing. Mario Martínez
Contador General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

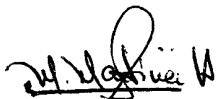
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas netas		3,791,873	3,075,798
Costo de ventas		<u>(2,802,162)</u>	<u>(2,026,929)</u>
Utilidad bruta		989,711	1,048,869
Gastos generales		<u>(1,430,019)</u>	<u>(1,121,571)</u>
Pérdida en operación		(440,308)	(72,702)
Gastos financieros		(156,324)	(92,240)
Otros ingresos, neto		<u>292,544</u>	<u>411,262</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(304,088)	246,320
Participación a trabajadores	11	0	(36,948)
Impuesto a la renta	11	(80,552)	(59,855)
Impuesto a la renta diferido	11	<u>153,357</u>	<u>0</u>
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		<u>(231,283)</u>	<u>149,517</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica		2.07	1.34

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Irene Miranda de Macías
Representante Legal


Ing. Mario Martínez
Contador General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS


DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados								
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva por valuación	Ajustes acumulados por transición a las NIIF	Utilidades acumuladas	Total resultados acumulados	Total
Saldos diciembre 31, 2009	1,115,200	115,802	178,462	866,478	1,936,072	0	463,390	3,265,940	4,675,404
Dividendos declarados							(463,390)	(463,390)	(463,390)
Revaluó Ver Nota 7. PROPIEDAD MAQUINARIAS Y EQUIPO, NETO					4,830,860			4,830,860	4,830,860
Reclasificación				(866,478)	(6,766,932)	7,633,410		0	0
Utilidad neta del ejercicio							149,517	149,517	149,517
Ajuste							(122)	(122)	(122)
Ajustes NIIF al final de la fecha de transición						611,286		611,286	611,286
Saldos diciembre 31, 2010 ajustados	1,115,200	115,802	178,462	0	0	8,244,696	149,395	8,394,091	9,803,555
Pérdida neta del ejercicio							(231,283)	(231,283)	(231,283)
Saldos diciembre 31, 2011	1,115,200	115,802	178,462	0	0	8,244,696	(81,888)	8,162,808	9,572,272

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Econ. Irene Miranda de Macías
 Representante Legal


 Ing. Mario Martínez
 Contador General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPOORT S.A.

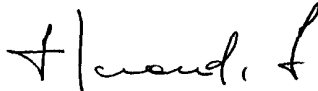
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO


DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(231,283)	149,517
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	742,405	529,553
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	80,552	96,803
Jubilación patronal y desahucio	49,189	26,064
Ajuste a inversión	0	(6,269)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(3,469,978)	(406,343)
Inventarios	(72,459)	(30,563)
Gastos pagados por anticipado y otros	16,754	1,266
Proveedores y otros	(785,264)	706,973
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(3,670,084)	1,067,001
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	(829,113)	(388,654)
Activos intangibles	(1,629)	(3,491)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(830,742)	(392,145)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos bancarios y partes relacionadas, neto	1,533,324	(591,244)
Emisión de obligaciones	4,000,000	0
Pago de dividendos	0	(463,390)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	5,533,324	(1,054,634)
Aumento (disminución) neto en efectivo	1,032,498	(379,778)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,064,763	1,444,541
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,097,261	1,064,763

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Irene Miranda de Macías
Representante Legal


Ing. Mario Martínez
Contador General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

El 8 de diciembre del 1980, en la ciudad de Guayaquil, fue constituida la compañía Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Cipoport S.A., e inscrita el 26 de febrero de 1981 en el Registro Mercantil de Guayaquil.

La actividad principal de la Compañía consiste en la construcción de cimentaciones, pilotes, obras portuarias y obras civiles en general, a la importación, fabricación, compra y venta de equipos y materiales de construcción, a la exportación de dichos artículos u otros equipos similares.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Cuentas por Cobrar

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación.

Inventarios

Los inventarios están constituidos por el rubro de inventario de materiales e importaciones en tránsito.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros gastos relacionados con la importación.

Propiedad, Maquinarias y Equipo

La propiedad, maquinaria y equipo están valuados a su valor razonable. Se reconocen como propiedad, maquinarias y equipo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basados en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta. A continuación se indican las tasas de depreciación aplicadas:

Maquinaria y equipos	10 años
Edificios	20 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Instalaciones	10 años

Jubilación Patronal y Desahucio

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de prima única o acreditación anual de la reserva matemática total. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

Impuesto a la Renta y Diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 24% (2010: 25%).

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo basado en el estado de situación financiero, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por los servicios prestados, están clasificados de la siguientes manera: i) Ingresos en obras.- Representan los ingresos por pilote, construcción, reparación de muelles y tablestacado metálico son reconocidos mediante el método de avance de obra; ii) Ingresos por venta de materiales.- Constituyen ventas de tubos, diesel, los mismo que son reconocidos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos; y, iii) Alquiler de equipos.- Son reconocidos como ingresos cuando los equipos y el servicio son entregados y facturados a los clientes.

Reconocimientos de gastos

Son reconocidos mediante el método del devengado y corresponden al período al cual están relacionados.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de Cartera.- Considerando el tipo de construcción que realiza la Compañía así como las especificaciones en los contratos suscritos con los clientes, su exposición a una cartera morosa es nula. Cabe señalar que para iniciar una obra, se solicitan los respectivos anticipos lo que permite ir solventando la construcción con los propios recursos del cliente de forma inicial.

Para el devengo por etapas, estos son cubiertos en cierta medida por la Compañía, los cuales luego son recuperados con la facturación posterior. De igual manera, la Compañía se respalda con las respectivas garantías sobre los contratos.

Riesgo de tasa de interés.- La incertidumbre existente de cómo se comportará el mercado y los gobiernos, y por ende cómo variará la tasa de interés, hace que exista un riesgo asociado a la deuda de la Compañía sujeta a interés variable y a las inversiones que mantenga. El riesgo de las tasas de interés en la deuda equivale al riesgo de los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros debido a la fluctuación de las tasas de interés en los mercados. La exposición de la Compañía frente a riesgos en los cambios en la tasa de interés de mercado está relacionada principalmente a obligaciones de largo plazo con tasa variable.

Riesgo de mercado.- Por su posicionamiento en la construcción especializada de obras de gran infraestructura, la Compañía no observa eventuales riesgos. Para ello incluso se encuentra preparada con apoyo internacional de tres importantes corporaciones afines a nivel mundial: "Deep Foundation Institute", "The Internacional Association of Foundation Drilling" y "Pile Driving Contractors Association".

Mantiene y evalúa en forma constante los avances de las estrategias, presupuestos por actividad, diferentes procesos del giro del negocio y cumplimiento de los objetivos operativos y de negocios establecidos, lo cual le permite reconocer eventos críticos que puedan afectar el giro normal de sus operaciones.

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no posea fondos para pagar sus obligaciones. Debido al carácter cíclico de su negocio, a la operación y a las necesidades de inversión y financiamiento derivadas del mantenimiento de sus principales equipos para operar, la Compañía requiere de fondos líquidos para cumplir con el pago de sus obligaciones. Por lo anterior, la Compañía administra su efectivo y equivalentes de efectivo y sus activos financieros, calzando los plazos de sus inversiones con sus obligaciones.

La Compañía mantiene una política de liquidez que se traduce en un significativo volumen de disponibilidades de caja. La Compañía tiene futuras obligaciones relacionadas a vencimientos de otras obligaciones con bancos y vencimientos de obligaciones.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	2,342	1,241
Bancos locales	1,664,747	561,518
Bancos del exterior	49,996	56,534
Inversiones temporales (1)	380,176	445,470
	<u>2,097,261</u>	<u>1,064,763</u>

(1) Incluye: i) instrumentos de inversión colectiva, que corresponde a inversiones en fondos mutuos por US\$312,645 (2010: US\$237,836), los cuales se valorizan a su valor de mercado a la fecha de cierre de los estados financieros y ii) fondos de efectivo y de dinero, que representa cartera conformada por activos financieros US\$67,531 (2010: US\$207,634).

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas (1)	6,400,783	3,257,759
Clientes	275,424	104,616
Otras cuentas por cobrar	292,855	307,157
	<u>6,969,062</u>	<u>3,669,532</u>

(1) Ver Nota 14. PARTES RELACIONADAS.

7. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de propiedad, maquinarias y equipos es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	8,014,261	1,926,959
Adiciones, netas	829,113	388,654
Reclasificación	0	(148,534)
Reavalúos (1)	0	6,376,735
Depreciación	<u>(742,405)</u>	<u>(529,553)</u>
Saldo al final del año	<u>8,100,969</u>	<u>8,014,261</u>

(1) Este rubro incluye: i) US\$1,545,875 correspondiente al avalúo de terrenos y edificaciones, efectuado por el Arq. Emilio Soro, con Registro del Perito No. PA-2003-461 emitido por la Superintendencia de Bancos y Seguros, como parte de los ajustes por transición NIIF; y, ii) US\$4,830,860 correspondiente al avalúo de maquinarias y equipos efectuado por Ingeniería para el Desarrollo Acurio & Asociadas S.A., con Registro Nacional de Perito No. SC. RNP. 320 y Registro No. PA-2005-713 emitidos por la Superintendencia de Compañías y Superintendencia de Bancos y Seguros respectivamente.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones bancarias se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2011 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con banco local con vencimiento hasta marzo del 2013 a un interés promedio anual del 8.42%	1,600,000	400,000	2,000,000
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con banco local con vencimiento hasta marzo del 2014 a un interés promedio anual del 10.21%	4,150	5,056	9,206
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamos con bancos locales con vencimiento hasta junio del 2012 a un interés promedio anual del 10.21%	7,057	0	7,057
<u>Emisión de Obligaciones (1)</u>			
Emisión de Obligaciones con vencimiento hasta diciembre del 2017 a un interés promedio anual del 8%	769,999	3,230,001	4,000,000
Intereses por pagar emisión obligación	42,178	0	42,178
	<u>2,423,384</u>	<u>3,635,057</u>	<u>6,058,441</u>

Garantías

Las obligaciones están garantizadas con prenda industrial, contrato mutuo de firma, contrato de prenda con reserva de dominio e hipotecas sobre propiedad, maquinarias y equipos, como se detalla a continuación:

<u>Institución</u>	
Banco Bolivariano	2,680,425
Fideicomiso de Garantía Primera Emisión Ciport (1)	5,012,030
	<u>7,692,455</u>

(1) Ver en Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2010</u> <u>Porción largo</u> <u>plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con banco local con vencimiento hasta septiembre del 2011 a un interés promedio anual del 10.18%	250,000	0	250,000
<u>Banco Internacional</u>			
Préstamo con banco local con vencimiento hasta noviembre del 2011 a un interés promedio anual del 10.21%	120,628	0	120,628
<u>Banco Internacional</u>			
Préstamos con bancos locales con vencimiento hasta junio del 2011 a un interés promedio anual del 10.21%	133,319	0	133,319
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con banco local con vencimiento hasta junio del 2012 a un interés promedio anual del 10.21%	21,170	0	21,170
	<u>525,117</u>	<u>0</u>	<u>525,117</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar se componen de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas (1)	144	812,261
Proveedores	176,439	198,652
Anticipo a clientes (2)	408,520	197,195
Impuestos por pagar	234,701	91,737
Otros	46,085	62,796
	<u>865,889</u>	<u>1,362,641</u>

(1) Ver Nota 14. PARTES RELACIONADAS.

(2) Incluye anticipo recibido de clientes por obras contratadas en el 2011, Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

10. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	172,197	39,903	212,100
Provisión del año	22,113	3,951	26,064
Saldo al 31 de diciembre del 2010	194,310	43,854	238,164
Provisión del año	44,731	4,458	49,189
Saldo al 31 de diciembre del 2011	239,041	48,312	287,353

11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010: 25%).

La conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(304,088)	246,320
Participación a trabajadores	0	(36,948)
Dividendos percibidos exentos	(108,389)	(290,682)
Gastos no deducibles	813,526	303,314
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	16,258	43,602
150% Deducción trabajadores discapacitado	(50,140)	(26,186)
Utilidad gravable	367,167	239,420
Impuesto a renta causado	88,120	59,855

12. IMPUESTO DIFERIDO

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiero, el impuesto diferido activo es:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial ajustado por NIIF	0	0
Saldo inicial	15,574	0
Ajuste del año	1,557	15,574
Saldo final	17,131	15,574

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiero, el impuesto diferido pasivo es:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial ajustado por NIIF	0	0
Saldo inicial	1,297,922	0
Ajuste del año	(151,800)	1,297,922
Saldo final	1,146,122	1,297,922

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital social suscrito y pagado de la Compañía es de ciento once mil quinientas veinte acciones ordinarias y nominativas de US\$10.00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías se incluyen los siguientes rubros como parte de los resultados acumulados:

a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

Al 31 de diciembre del 2010 se incluye en esta cuenta un ajuste por concepto de aplicación de NIIF por un monto de US\$611,286.

	<u>31/12/2010</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	9,192,391
<u>Ajuste del Período de Transición "NEC" a "NIIF":</u>	
Inversiones	(6,270)
Existencias	208,500
Propiedad, maquinarias y equipo	1,545,875
Propiedad de inversión	145,529
Impuesto diferido	(1,282,348)
Total ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF"	611,286
Ajustes período de transición "NEC" a "NIIF"	0
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010	<u>9,803,677</u>

Adicionalmente Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF incluye la reclasificación de: i) la reserva de capital por US\$866,478; y, ii) la reserva por valuación y US\$6,766,932.

14. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Cuenta por cobrar</u>	<u>Cuenta por pagar</u>	<u>Cuenta por cobrar</u>	<u>Cuenta por pagar</u>
Consorcio Belfi Ciport	2,329,832	0	6,515	704,549
Consorcio Puentes Muelles y Puertos "PMP"	781,803	0	1,481,753	0
Equilit S.C.	3,127,874	0	1,542,661	0
Inmobiliaria Mirril S.A.	58,224	0	114,201	0
Ausis S.A.	80,599	0	80,599	0
Conjunto Puerto Mirril	1,450	0	0	0
Accionistas	21,001	144	32,030	107,712
	<u>6,400,783</u>	<u>144</u>	<u>3,257,759</u>	<u>812,261</u>

Durante el 2011 y 2010, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamo	3,554,347	80,599
Ingresos por alquiler de equipos	1,497,782	935,426
Ingresos por arriendo	48,000	48,000
Asesoría Técnica	0	50,350
Ingreso por sede	126,000	53,500
Dividendos ganados	108,389	290,682
Dividendos pagados	0	463,390
Gasto por arriendo	46,425	0

15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Constitución del "Consorcio Belfi Ciport"

Mediante escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de junio del 2010, se conforma conjuntamente con la Constructora Belfi S.A. el "Consorcio Belfi Ciport", con el propósito de construir el "Proyecto de Almacenamiento de GLP" en Monteverde en la provincia de Santa Elena, convocado por Flota Petrolera Ecuatoriana "FLOPEC". La participación de la Compañía en este Consorcio es del 55%. El plazo del mencionado Consorcio es de setecientos ochenta días a partir de la suscripción del contrato de construcción a un costo de US\$37,858,351 más IVA.

Con fecha 15 de agosto del 2011, se firma un adendum al contrato inicial por un monto de US\$6,670,680.

Contrato de arrendamiento de equipos

En agosto del 2010, la Compañía suscribió con el "Consorcio Belfi Ciport", en la cual se compromete y obliga irrevocablemente a suministrar equipos y maquinarias para la ejecución de obras. El equipo a proveerse será entregado en el sitio de que indique el Consorcio, además tendrá a cargo la operación, mando y conducción de dichos equipos y maquinarias, para la ejecución de obras. El plazo previsto para este contrato contará a partir del mes de agosto del 2010 hasta abril del 2012.

Al 31 de diciembre del 2011, se facturó por concepto de este concepto la cantidad de US\$820,177.

Constitución del Consorcio Puentes Muelles y Puertos PMP

En enero 28 del 2008, comparecen Cimentaciones Generales y Obras Portuarias "Ciport" S.A., y la Compañía Técnica Nacional Tecnac S.A., conformando un Consorcio denominado "Consorcio Puentes Muelles y Puertos, PMP, con el objeto de que, de común acuerdo participar en los concursos de ofertas, licitaciones y suscribir los respectivos contratos para la ejecución de las obras que hubieran relacionados con la construcción de los pilotes requeridos para la cimentaciones del puente sobre el río Chone, ubicado en los cantones Sucre y San Vicente provisión de Manabí, República del Ecuador, obra que culminó el 8 de agosto del 2010. Se estipula expresamente que el porcentaje de participación de cada uno de los comparecientes será del 50%, que será aplicado de las pérdidas y/o ganancias líquidas que se produzcan de los trabajos realizados.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía percibió dividendos por US\$108,389 (2010 US\$290,682).

Contrato de alquiler de maquinarias y/o equipos de construcción

En enero 18 del 2008, la Compañía suscribió con el Consorcio Puentes, Muelles y Puertos, PMP, en la cual se compromete y obliga irrevocablemente a suministrar equipos y maquinarias para la ejecución de obras. El equipo a proveerse será entregado en el sitio de que indique el Consorcio, además tendrá a cargo la operación, mando y conducción de dichos equipos y maquinarias, para la ejecución de obras. El plazo previsto para este contrato contará a partir del mes de abril del 2008 hasta abril del 2012. Al 31 de diciembre del 2011, por el mencionado convenio se facturó la cantidad de US\$677,604 (2010: US\$935,426).

Emisión de Obligaciones

Mediante Escritura Pública del 30 de junio del 2011, suscrita ante el Notario Ab. Eduardo Falquez Ayala, Cimentaciones Generales y Portuarias Ciport S.A. procedió a la Emisión de Obligaciones por US\$4,000,000 divididas en clase I y M a un plazo de 1800 y 2160 días respectivamente, aprobada por el Intendente de Mercado de Valores de Guayaquil el 4 de octubre del 2011 con Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.11.0005674.

El 30 de junio del 2011, mediante escritura pública se constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía denominada Fideicomiso de Garantía Primera Emisión Ciport, con el objeto de servir como garantía de las obligaciones que emitirá Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Ciport S.A., la cual aporta los bienes descrito en la cláusula cuarta de dicho fideicomiso que lo componen equipos de propiedad de la empresa.

Contrato de Construcción Civil Obra ANDEC

El 1 de septiembre del 2011, se firma contrato con Etinar S.A. para la hinca de pilotes para la obra ANDEC. El monto del contrato es de US\$316,710. Se establece anticipo del 30% a la firma del contrato y saldo contra entrega de planillas semanales de avance de obra. El plazo para la realización de estos trabajos es de 140 días.

Al 31 de diciembre del 201, se ha reconocido ingresos por US\$250,902.

Subcontrato de Fabricación e Hinca de Pilotes para la Cimentación de Silos en la obra Pronaca

El 12 de diciembre del 2011, se contrato los servicios profesionales de fabricación, barenado e hinca de 322 pilotes de hormigón pretensado para la cimentación de Silos. El monto del contrato es de US\$590,258. Se establece anticipo del 50% a la firma del contrato y saldo contra entrega de planillas semanales de avance de obra. El plazo para la realización de estos trabajos es de 126 días.

Al 31 de diciembre del 2011, se han recibido anticipos por US\$295,129.

Contrato de Construcción Civil Inmomariuxi

El 10 de noviembre del 2011, Inmomariuxi contrata la hinca de 184 pilotes para los Edificios Torre Bellini. El monto del contrato es de US\$170,027. Se establece anticipo del 30% a la firma del contrato y saldo contra entrega de planillas semanales de avance de obra. El plazo para la realización de estos trabajos es de 90 días.

Al 31 de diciembre del 2011, se ha reconocido ingresos por US\$119,507.

Servicio de Rentas Internas - SRI – Impuesto a la Renta 2001

Con fecha julio 13 del 2004 y octubre 15 del 2004, a través del Oficio de Diferencia en Declaraciones No. 1090104ATICD0060 y No. 1090104ATICD0090 del Director Regional del Servicio de Rentas Internas Litoral Sur hizo conocer a la Compañía inconsistencias en la declaración del impuesto a la renta del año 2001, recibiendo en diciembre del mismo año una notificación de la liquidación de pago por US\$293,206 (sin incluir intereses).

La Compañía el 21 de enero del 2005 interpuso Reclamo Administrativo a la liquidación de pago antes indicada; con fecha 7 de julio del 2005 la Administración Tributaria notificó a través de Resolución No. 109012005RREC006006 la aceptación parcial del Reclamo Administrativo planteado y conminó a la Compañía a pagar US\$176,613 (sin incluir intereses).

El 7 de septiembre del 2005 le fue notificada a la Compañía el Título de Crédito No. 0920050602611 el cual el 19 de septiembre del 2005 según trámite No. 109012005041248.

El 22 de febrero del 2006, el SRI a través de la Resolución No. 109012006RREC001713 notificó a la Compañía la negación de la impugnación del Título de Crédito.

Finalmente, el 7 marzo del 2006, la Compañía presentó ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal la consiguiente demanda de impugnación al Título de Crédito por impuesto a la renta del año 2001.

A la fecha de emisión de los estados financieros auditados (abril 19 del 2012) el proceso se encuentra en etapa de resolución "autos para resolver"; sin embargo, aún no existe ningún pronunciamiento por los miembros del Tribunal Distrital de lo Fiscal.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 14 de febrero del 2012, Cimentaciones Generales y Obras Portuarias "Ciport" S.A., recibió un préstamo otorgado por el Banco Internacional S.A. por US\$1,700,000, para entregar a su relacionada Consorcio Belfi Ciport, con vencimiento en agosto del 2013 a una tasa de interés del 9.76% anual.