

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPOORT S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chavez,
Parque Empresarial Colon
Edificio Coluncorp, Piso 2
PBX: (503 4) 213 - 0355
FAX: (503 4) 213 - 0358
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 los estados de situación financiera adjuntos de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración 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 - NIIF. 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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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. Excepto por lo descrito en el párrafo sexto, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitaciones al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2012, no hemos recibido: a) explicación a la diferencia del recálculo de la participación en el Consorcio Belfi Ciport por US\$220,920; y, b) los resultados de la toma física de inventarios de materiales realizada por terceros por US\$278,533.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido revisar la información descrita en el párrafo sexto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

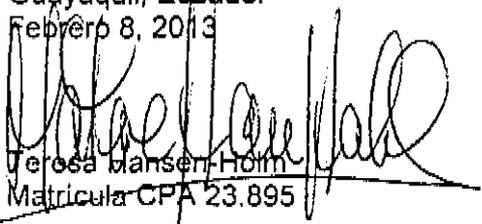
Asuntos de Énfasis

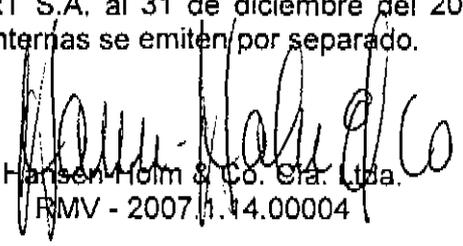
8. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$6,105,806 (2011: US\$6,400,783) y US\$0 (2011: US\$144), respectivamente, como se expone en la Nota 14. PARTES RELACIONADAS, evidenciándose que los ingresos dependen fundamentalmente de las relacionadas.
9. 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 1,800 y 2,160 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.
10. 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.
11. A la fecha de este informe la Compañía se encuentra en proceso de contratación de la firma para que realice el análisis del cumplimiento de los principios de plena competencia por las operaciones con partes relacionadas 2012 conforme lo exige la Administración Tributaria.

12. El reporte de cumplimiento de obligaciones tributarias de Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. al 31 de diciembre del 2012, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador

Febrero 8, 2013


Teresa Hansen-Holm
Matricula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Sra. Ltda.
RMV - 2007.1.14.00004

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

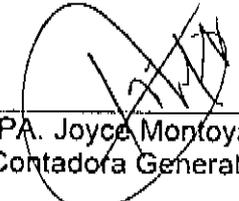
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,368,224	2,097,261
Cuentas por cobrar	6	5,110,816	6,969,062
Existencias		502,160	311,522
Gastos pagados por anticipado		8,293	0
Total activo corriente		<u>6,989,493</u>	<u>9,377,845</u>
Propiedad, maquinarias y equipo, neto	7	7,896,698	8,100,969
Activos intangibles		5,119	5,119
Propiedad de inversión		257,323	294,063
Cuentas por cobrar	6	2,868,270	170,448
Impuesto diferido	12	<u>18,671</u>	<u>17,131</u>
Total activos		<u>18,035,574</u>	<u>17,965,575</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	774,571	2,423,384
Cuentas por pagar	9	1,726,362	865,889
Gastos acumulados		<u>329,063</u>	<u>35,498</u>
Total pasivo corriente		<u>2,829,996</u>	<u>3,324,771</u>
Obligaciones financieras	8	2,460,819	3,635,057
Jubilación patronal y desahucio	10	477,472	287,353
Impuesto diferido	12	1,014,172	1,146,122
<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	<u>9,843,651</u>	<u>8,162,808</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>11,253,115</u>	<u>9,572,272</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>18,035,574</u>	<u>17,965,575</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. Irene Miranda de Macías
Representante Legal



CPA. Joyce Montoya
Contadora General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

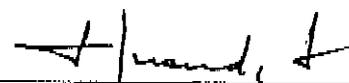
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

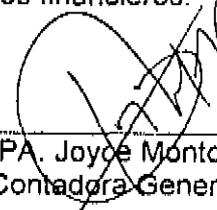
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas netas	1	5,200,912	3,791,873
Costo de ventas		<u>(4,485,226)</u>	<u>(2,802,162)</u>
Utilidad bruta		715,686	989,711
Gastos generales		<u>(1,617,127)</u>	<u>(1,430,019)</u>
(Pérdida) en operación		(901,441)	(440,308)
Gastos financieros		(33,551)	(156,324)
Otros ingresos, neto	15	<u>2,895,561</u>	<u>292,544</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		1,960,569	(304,088)
Participación a trabajadores	11	(294,085)	0
Impuesto a la renta	11	<u>21,927</u>	<u>72,805</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>1,688,411</u>	<u>(231,283)</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica		15.23	(2.07)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. Irene Miranda de Maclás
Representante Legal



CPA. Joyce Montoya
Contadora General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E. U. A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Ajustes adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>
Saldos diciembre 31, 2010 ajustados	1,115,200	115,802	178,462	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	8,244,696	(81,888)	8,162,808	9,572,272
Ajuste					(7,568)	(7,568)	(7,568)
Utilidad neta del ejercicio					1,688,411	1,688,411	1,688,411
Saldos diciembre 31, 2012	1,115,200	115,802	178,462	8,244,696	1,598,955	9,843,651	11,253,115

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Econ. Irene Miranda de Macías
 Representante Legal


 CPA. Joyce Montoya
 Contadora General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

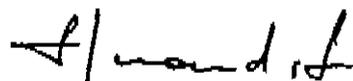
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1,688,411	(231,283)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Estimación para cuentas de dudosa recuperación	7,101	0
Propiedad de inversión	36,740	0
Depreciación	833,635	742,405
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	272,158	(72,805)
Jubilación patronal y desahucio	190,119	49,189
Dividendos ganados	(2,753,295)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	1,651,741	(3,469,978)
Inventarios	(190,638)	(72,459)
Gastos pagados por anticipado y otros	(8,293)	16,754
Proveedores y otros	995,699	(631,907)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>2,723,378</u>	<u>(3,670,084)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	(629,364)	(829,113)
Activos intangibles	0	(1,629)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(629,364)</u>	<u>(830,742)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos bancarios y partes relacionadas, neto	(2,053,051)	1,533,324
Emisión de obligaciones	(770,000)	4,000,000
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(2,823,051)</u>	<u>5,533,324</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(729,037)	1,032,498
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	2,097,261	1,064,763
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,368,224	2,097,261

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. Irene Miranda de Macías
Representante Legal



CPA Joyce Montoya
Contadora General

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(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 Ciport 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; importación, fabricación, compra y venta de equipos y materiales de construcción; y, exportación de dichos artículos u otros equipos similares.

Al 31 de diciembre del 2012, los ingresos por ventas dependen en el 34% (2011: 44%) de relacionadas.

La Administración certifica que se han 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 corriente 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 23% (2011: 24%).

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 indicar, 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".

La Compañía 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 en caja. La Compañía tiene futuras obligaciones relacionadas a vencimientos de otras obligaciones con bancos y vencimientos de obligaciones.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	2,401	2,342
Bancos locales	858,947	1,664,747
Bancos del exterior	50,105	49,996
Inversiones temporales (1)	<u>456,771</u>	<u>380,176</u>
	<u>1,368,224</u>	<u>2,097,261</u>

(1) Incluye: i) instrumentos de inversión colectiva, que corresponde a inversiones en fondos mutuos por US\$389,454 (2011: US\$312,645), 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\$67,317 (2011: US\$67,531).

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar corto plazo y largo están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Partes relacionadas (1)	3,902,027	2,203,779	6,400,783	0
Clientes	760,624	0	275,424	0
Otras cuentas por cobrar	<u>448,165</u>	<u>664,491</u>	<u>292,855</u>	<u>170,448</u>
	<u>5,110,816</u>	<u>2,868,270</u>	<u>6,969,062</u>	<u>170,448</u>

(1) Ver Nota 14. PARTES RELACIONADAS.

7. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedad, maquinarias y equipos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año, neto	8,100,969	8,014,261
Adiciones, netas	629,364	829,113
Depreciación	<u>(833,635)</u>	<u>(742,405)</u>
Saldo al final del año, neto	<u>7,896,698</u>	<u>8,100,969</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones bancarias se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2012 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con vencimiento hasta marzo del 2014, a una tasa de interés promedio anual del 10.21%	4,572	818	5,390
<u>Emisión de obligaciones (1)</u>			
Emisión de obligaciones con vencimiento hasta diciembre del 2017, a una tasa de interés promedio anual del 8%	769,999	2,460,001	3,230,000
	<u>774,571</u>	<u>2,460,819</u>	<u>3,235,390</u>
		<u>2011 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con vencimiento hasta marzo del 2013, a una tasa de interés promedio anual del 8.42%	1,600,000	400,000	2,000,000
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con vencimiento hasta marzo del 2014, a una tasa de interés promedio anual del 10.21%	4,150	5,056	9,206
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamos con vencimiento hasta junio del 2012, a una tasa de 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 una tasa de interés promedio anual del 8%	769,999	3,230,001	4,000,000
<u>Intereses por pagar emisión obligación</u>	<u>42,178</u>	<u>0</u>	<u>42,178</u>
	<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>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	1,506,923	2,680,425
Fideicomiso de Garantía Primera Emisión Ciport (1)	5,012,030	5,012,030
	<u>6,518,953</u>	<u>7,692,455</u>

(1) Ver en Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar se componen de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Partes relacionadas (1)	0	144
Proveedores	234,191	176,439
Anticipo a clientes (2)	1,336,174	408,520
Impuestos por pagar	113,277	234,701
Otros	42,720	46,085
	<u>1,726,362</u>	<u>865,889</u>

(1) Ver Nota 14. PARTES RELACIONADAS.

(2) Incluye anticipo recibido de clientes por obras contratadas, 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 2012 y 2011, 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 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
Provisión del año	127,464	62,655	190,119
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>366,505</u>	<u>110,967</u>	<u>477,472</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%).

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	1,960,569	(304,088)
Participación a trabajadores	(294,085)	0
Dividendos percibidos exentos	(2,753,295)	(108,389)
Gastos no deducibles	646,228	813,526
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	412,994	16,258
150% Deducción trabajadores discapacitado	<u>(96,358)</u>	<u>(50,140)</u>
(Pérdida) utilidad tributaria	(123,947)	367,167
Impuesto a renta causado	0	80,552
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	111,563	0
Impuesto a la renta diferido	(133,490)	(153,357)

12. IMPUESTO DIFERIDO

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

<u>Activo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	17,131	15,574
Ajuste del año	<u>1,540</u>	<u>1,557</u>
Saldo final	<u>18,671</u>	<u>17,131</u>

<u>Pasivo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	1,146,122	1,297,922
Ajuste del año	<u>(131,950)</u>	<u>(151,800)</u>
Saldo final	<u>1,014,172</u>	<u>1,146,122</u>

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

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de

aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

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	<u>(1,282,348)</u>
Total ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF"	611,286
Ajustes período de transición "NEC" a "NIIF"	<u>0</u>
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 por US\$6,766,932.

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.

14. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Cuenta por cobrar</u>	<u>Cuenta por pagar</u>	<u>Cuenta por cobrar</u>	<u>Cuenta por pagar</u>
Consortio Belfi Ciport	2,922,434	0	2,329,832	0
Consortio Puentes Muelles y Puertos "PMP"	506,684	0	781,803	0
Equilit S.C.	2,603,779	0	3,127,874	0
Inmobiliaria Mirril S.A.	64,547	0	58,224	0
Ausis S.A.	0	0	80,599	0
Conjunto Puerto Mirril	4,425	0	1,450	0
Accionistas y otros	3,937	0	21,001	144
	<u>6,105,806</u>	<u>0</u>	<u>6,400,783</u>	<u>144</u>

Durante el 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamo	1,447,141	3,554,347
Ingresos por alquiler de equipos	1,592,036	1,497,782
Ingresos por arriendo	48,000	48,000
Ingreso por sede	126,000	126,000
Dividendos ganados	2,753,295	108,389
Gasto por arriendo y otros	68,867	46,425

15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Constitución del "Consortio 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 "Consortio 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 Consortio es del 55%. El plazo del mencionado Consortio 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.

Con fecha 27 de marzo del 2012, se firma contrato complementario No. 2 por un monto de US\$2,359,037.

El 14 de diciembre del 2012, se realiza el acta de entrega provisional de la obra.

Al 31 de diciembre del 2012, se reconoció ingresos por dividendos por US\$2,753,295.

Contrato de arrendamiento de equipos

En agosto del 2010, la Compañía suscribió con el "Consortio 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 Consortio, 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 2012, se reconoció ingresos por este concepto la cantidad de US\$1,592,036 (2011: US\$820,177).

Constitución del Consortio 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 Consortio denominado "Consortio 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.

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.

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 2012, se ha reconocido ingresos por US\$65,808 (2011: US\$250,902).

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

El 12 de diciembre del 2011, se contrató los servicios profesionales de fabricación, barenado e hincá 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 2012, se ha reconocido ingresos por US\$580,482 (2011: US\$9,776). 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 hincá 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 2012, se ha reconocido ingresos por US\$50,520 (2011: US\$119,507).

Subcontrato de Pantalla de Impermeabilización de Presa Río Grande, Consorcio Tiesiju-Manabí

El 13 de septiembre del 2012, se firma contrato con Consorcio Tiesiju-Manabí, para la ejecución de pantalla de impermeabilización de 800MM de espesor. El monto del contrato es de US\$2,223,840. Se establece anticipo del 45% a la firma del contrato y saldo presentación entrega de planillas mensuales aprobadas por el Director del proyecto. El plazo de ejecución del proyecto es hasta el 31 de diciembre del 2012 siempre y cuando se cumpla un conjunto de eventos y/o condiciones.

Al 31 de diciembre del 2012, se han recibido anticipos por US\$1,000,728. Ver Nota 16.
EVENTOS SUBSECUENTES.

Orden de Trabajo # INM-1277-2012 Obra Interhospital

El 12 de noviembre del 2012, mediante orden de trabajo de Inmomariuxi C.A., se contrata la provisión e hinca de pilotes para la obra Interhospital. El monto establecido es de US\$597,569. Se establece anticipo del 35% y el saldo contra avance de obra. El plazo para la realización de la obra será según cronograma.

Al 31 de diciembre del 2012, se han recibido anticipos por US\$209,149. Ver Nota 16.
EVENTOS SUBSECUENTES.

Construcción Civil Obra Andec

En agosto del 2012, Estructuras de Hierro Edhesa S.A. requiere los servicios profesionales para el suministro e hinca de tablestacas dobles y el alquiler de grúa y clamshell para excavación y apoyo para la obra Planta de Tratamiento de Aguas en las instalaciones de Andec. El monto asciende a US\$261,600. Al 31 de diciembre del 2012, se han recibido anticipos por US\$78,480, correspondiente al 35% del monto de la obra.

Contrato de Construcción Civil Obra Andec

El 12 de abril del 2012, se firma contrato con Etinar S.A. para la hinca de pilotes prefabricados de hormigón armado, para la obra Nueva Máquina de Colada Continua-Andec. El monto del contrato es de US\$477,362. 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 120 días.

Al 31 de diciembre del 2012, se ha reconocido ingresos por US\$402,521.

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\$176,513 (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 (Febrero 8 del 2013) 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

A la fecha de este informe, la obra "Subcontrato de Pantalla de Impermeabilización de Presa Río Grande, Consorcio Tiesiju-Manabí", se encuentran paralizada por la estación invernal y la "Orden de Trabajo # INM-1277-2012 Obra Interhospital", no se realizó por cambio en el diseño por parte del cliente.