

Cimentaciones Generales y Obras Portuarias "Ciport S.A."

INFORME DE COMISARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011



INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:

Cimentaciones Generales y Obras Portuarias "Ciport S.A."

En mi calidad de comisario principal de **CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS "CIPORT S.A."**, de acuerdo al nombramiento emitido en Junta General de Accionistas del 14 de Octubre del 2011 y en cumplimiento de la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que he examinado el Estado de Situación Financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2011, los correspondientes Estados de Resultados Integral, Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y Otras Notas Aclaratorias. He incluido en esta revisión, los libros sociales de la compañía y el cumplimiento de las resoluciones de la Junta de Accionistas por parte de los Administradores de la compañía.

Mi trabajo en base a pruebas selectivas, incluye la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros, incluyó también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la presentación de los estados financieros en general.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-3-0014 (Reglamento que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de Comisario de las Compañías sujetas al Control de la Súper Intendencia de Compañías), en adición debo indicar:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

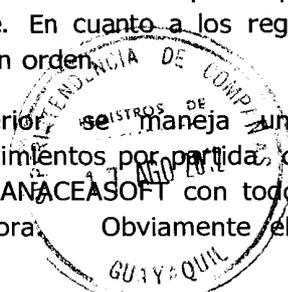
Como resultado de mi examen, en base al balance de mi revisión, las transacciones registradas se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las juntas de Accionistas y del Directorio emitidas en el año 2011.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas, libro de expedientes, libro de acciones y accionistas, durante el año 2011 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

2. PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO

El trabajo de Comisaría se lo puede realizar a satisfacción porque la empresa cuenta con los documentos y comprobantes necesarios de tal forma para que toda transacción sea respaldada y documentada adecuadamente. En cuanto a los registros contables debo indicar que éstos se encuentran actualizados y en orden.

Como se puede deducir del punto anterior, se maneja un plan de cuentas adecuado que permite el registro de los movimientos por partida doble, durante el año 2011, utilizando el sistema computarizado PANACEASOFT con todos los parámetros y necesidades de una Compañía Constructora. Obviamente el funcionamiento del



programa ha implicado capacitación, diseño de formularios, procedimientos y depuración de cuentas contables. Todas las cuentas contables tienen concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO

El Activo total de la empresa asciende a USD \$ 17,965,575 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Un detalle de los rubros que integran el Activo es como sigue:

Balance de Situación (en miles USD)	Dcbre 11
Activo Corriente	9,377,845
Propiedad, Planta y Equipo, neto	8,100,969
Otros Activos	486,761

En el caso de los Activos Corrientes, para el manejo de fondos se utiliza al Banco Bolivariano para los gastos de personal o gastos locales en Ecuador, manteniendo una inversión en el exterior por USD 380,176.

Las cuentas comerciales corresponden principalmente a operaciones entre Compañías Relacionadas basados en alquiler de equipos para la construcción, dado que las operaciones con los clientes se llevan bajo en principio de la amortización del anticipo conforme vaya avanzando la obra.

El valor de propiedad, planta y equipo se compone de los rubros: Maquinarias y Equipos, Vehículos, Equipos de Computación; las depreciaciones de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registran al momento de su causación.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a resultados del año. Además las depreciaciones se han hecho de acuerdo a los porcentajes estimados por la administración, siguiendo el método de línea recta.

Referente a los Otros Activos, el rubro principal es la propiedad que se mantiene en el Edificio Word Trade Center para su arriendo el cual no puede ser depreciado bajo los principios contables de la NIC 41.

4. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO CORRIENTE

En las cuentas del pasivo, los rubros más significativos corresponden a Obligaciones Financieras a Corto Plazo con el Banco Bolivariano y Emisión de Obligaciones, seguido de anticipos de clientes entregados, además de impuestos.

Pasivos Corrientes	
Cuentas y documentos por pagar	
Obligaciones por Pagar CP	2,423,385
Proveedores	176,439
Anticipos de Clientes	408,520
Retenciones e Imptos. por Pagar	272,931
Gastos Acumulados	43,497
Total del pasivo corriente	3,324,772



5. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO A LARGO PLAZO

El rubro más significativo se encuentra relacionado con la Porción de la emisión de obligaciones con vencimiento hasta diciembre del 2017 a un interés promedio anual del 8%. Los rubros de Jubilación patronal y desahucio a cargo de la Compañía es determinado con base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente y se provisiona con cargos a los costos o gastos (resultados) del ejercicio.

Respecto a los Impuestos Diferidos, estos se producen principalmente por el cálculo de la depreciación del reevalúo de la Maquinaria y equipos, basados en un Informe del especialista en el ramo.

Pasivos a Largo Plazo	
Obligaciones por Pagar LP	3,635,057
Jubilación Patronal y Desahucio	287,353
Impuestos Diferidos	1,146,122

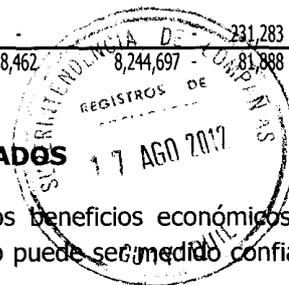
6. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 111,520 acciones ordinarias y nominativas de USD 10.00 cada una. Existen Reservas legales debidamente autorizadas por la Junta General Ordinaria y Universal de cada período que se constituyó, pudiendo ser destinada para aumento de capital pero no disponible para el pago de dividendos. De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, esta compañía inicio su año de transición a las NIIF en el 2010 siendo el de adopción 2011. A continuación un resumen de los movimientos patrimoniales:

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Ajustes Acumulados por transición NIIF	Utilidades (Perdidas) Acumuladas	Total Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1,115,200	115,802	178,462	-	463,391	3,265,941	4,675,404
Ajustes NIIF a la fecha de transición							
Saldo al 31 de diciembre de 2009 según NIIF	1,115,200	115,802	178,462	-	463,391	3,265,941	4,675,404
Pago de Dividendos a los accionistas					- 463,391	- 463,391	- 463,391
Avalúo Maquinarias y equipos NEC						4,830,860	4,830,860
Reclasificación por NIIF (según Super Cías.)				7,633,411		-	-
Utilidad neta del ejercicio					149,395	149,395	149,395
Ajustes NIIF al final de la fecha de transición				611,286		611,286	611,286
Saldo al 31 de diciembre de 2010 ajustados NIIF	1,115,200	115,802	178,462	8,244,697	149,395	8,394,092	9,803,556
Pérdida neta del ejercicio					- 231,283	- 231,283	- 231,283
Saldo al 31 de diciembre de 2011 auditado	1,115,200	115,802	178,462	8,244,697	- 81,888	8,162,809	9,572,273

7. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción, fluirán a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente. Sus



principales Ingresos están asociados con el Pilotaje de ingeniería civil, seguido de arriendo de equipos y alquiler de oficinas.

Estado de Resultados (en miles USD)	Dcbre 11
Ingresos de Explotacion	3,791,873
Costos de Produccion	2,802,162
Gastos de Administracion y Ventas	1,430,019
Total Gastos de Operación	4,232,181
Resultado Operacional (UO)	-440,308
Resultado No Operacional	136,220
Resultado antes de IR (UAI)	-304,088
Impuesto a la Renta	-80,552
Impuesto a la Renta Diferido	153,357
Resultado neto, después de Imptos (UN)	-231,283
Depreciación ejercicio	742,405
Participación de Trabajadores	14,906
Gastos Financieros	91,030
Resultado antes de Impuestos e Intereses (UAI)	-395,118

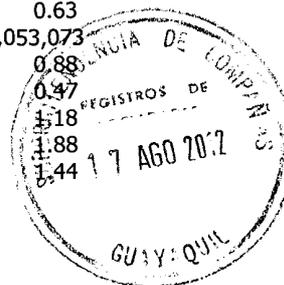
Los Costos de Producción son aquellos relacionados con la generación de los ingresos, representados básicamente por la Depreciación de maquinarias y equipos, mantenimiento y reparación de dichos equipos, materiales y remuneraciones del personal involucrado en la prestación de los mencionados servicios. Son reconocidos en el estado de resultados con base al criterio del devengado. De los costos pagados nacionalmente se ha realizado las retenciones en la fuente correspondiente. Los gastos de Administración y Ventas se encuentran debidamente respaldados y corresponden al giro del negocio.

Los gastos de depreciación y de provisiones incluyendo las de jubilación patronal y desahucio se encuentran respaldados con los cuadros correspondientes. Los Gastos Financieros son producto de los intereses por préstamos bancarios. En la cuenta de Otros Ingresos corresponde al reconocimiento de los resultados provenientes del Consorcio Puentes, Muelles y Puertos PMP. El ejercicio fiscal del año 2011 arroja una pérdida contable.

8. ÍNDICES FINANCIEROS

En cuanto a los indicadores financieros, reflejaré los que creo que son importantes para la Compañía:

Indicadores Financieros	Dcbre 11
Liquidez - Prueba Acida	2.73
Liquidez - Corriente	2.82
Liquidez inmediata	0.63
Capital de Trabajo	6,053,073
Solvencia - Endeudamiento Patrimonial	0.88
Solvencia - Endeudamiento del Activo	0.47
Solvencia - Endeudamiento del Activo Fijo	1.18
Solvencia - Apalancamiento	1.88
Solvencia - Apalancamiento Financiero	1.44



9. REGISTROS CONTABLES LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, durante el año 2011 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales, por lo tanto considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requerimientos que determinan la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

A continuación las cifras del año 2011 que fueron analizadas:

Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Ciport SA
Estado de Situación Financiera
Año 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	dic-11	Pasivo y Patrimonio	dic-11
Activos Corrientes		Pasivos Corrientes	
Efectivo y Equivalente de Efectivo	1,717,085	Cuentas y documentos por pagar	
Inversiones financieras	380,176	Obligaciones por Pagar CP	2,423,385
Cuentas y documentos por cobrar		Proveedores	176,439
Anticipos a Proveedores	15,871	Anticipos de Clientes	408,520
Compañías relacionadas	6,404,720	Retenciones e Imptos. por Pagar	272,931
Clientes	275,423	Gastos Acumulados	43,497
Impuestos	244,212	Total del pasivo corriente	3,324,772
Otros	28,835		
	6,969,062		
Gastos Pagados por Anticipado	-	Pasivos a Largo Plazo	
Existencias	311,522	Obligaciones por Pagar LP	3,635,057
Total del activo corriente	9,377,845	Jubilación Patronal y Desahucio	287,353
Propiedad, Planta y Equipo, neto	8,100,969	Impuestos Diferidos	1,146,122
Activos Intagibles	5,119		
Propiedad de Inversión	294,063	Patrimonio de los Accionistas	9,572,273
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	170,448		
Impuestos Diferidos	17,131		
Total Activos	17,965,576	Total Pasivos y Patrimonio	17,965,576



Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Ciport SA
Estado de Resultados Integral
Año 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>dic-11</u>
Ingresos de Explotacion	3,791,873
Costos de Produccion	<u>- 2,802,162</u>
Utilidad (Pèrdida) Bruta	989,711
Gastos de Administracion y Ventas	<u>- 1,415,113</u>
Utilidad (Pèrdida) Operaciòn	- 425,402
Gastos Financieros	- 160,142
Otros Ingresos, neto	<u>296,362</u>
Utilidad (Pèrdida) antes de Imptos y P. Laboral	<u>- 289,182</u>
Participaciòn Laboral 15%	- 14,906
Impuesto a la Renta	- 80,552
Impuesto a la Renta Diferido	<u>153,357</u>
Utilidad (Pèrdida) neta del Ejercicio	<u>- 231,283</u>

Los valores expresados en los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del 2011 se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS "CIPOORT S.A.", y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, se han realizado de conformidad con las disposiciones legales vigentes y los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Una vez analizado en el presente informe, la actividad administrativa y contable de la empresa, así como, su situación y estructura financiera, recomiendo a la Junta General de Accionistas, aprobar en todas sus partes los Estados Financieros de CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS "CIPOORT S.A." que presenta la Gerencia.

Guayaquil, 30 de marzo de 2012



Ing. Silvia Tinoco Cruz

Máster en Contabilidad y Auditoria

Matrícula CPA No. 17-1840

