

# **CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2012**

### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO:**

La compañía fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 8 de diciembre de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de Febrero de 1981. Su domicilio y actividad comercial es realizado en la ciudad de Guayaquil, y su actividad consiste en realizar construcciones de cimentaciones, pilotes, obras portuarias y obras civiles en general. El Servicio Rentas Internas el 7 de Mayo de 1996 con la resolución No. 02239 la designo Contribuyente Especial.

La compañía es considerada una de las más grandes en el sector de la construcción, ofreciendo los servicios de cimentaciones profundas, puertos, muelles, protección de orillas, fabricación de pilotes de hormigón; para cumplir sus propósitos cuenta con un equipo de profesionales y tecnológico de primer nivel, adicionalmente cuenta con certificaciones bajo las Normas ISO 9001:2008, 14001:2004 y OHSAS 18001:2007. A lo largo de su historia ha trabajado en las más importantes obras de la región como son: Fundación Malecón 2000, Trinipuerto S. A., Puerto Bananero Bananapuerto S. A., TTPG, Ecuasal, Vopak, etc.

En el Año 2010 conformó el Consorcio Belfi – Cipoport alianza estratégica para poder ganar la oferta pública en el Proyecto de Almacenamiento de GLP a Flota Petrolera Ecuatoriana Flopec, el mismo que es por un monto de \$37,858.351 más IVA.

Al cierre de Diciembre el avance de este proyecto es del 108%, la participación que tiene Cipoport en el consorcio es del 55%.

### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.-**

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías ( Publicado en el R.O. No. 498 del 31.XII.08).

### **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Caja  | 2,400              |
| Banco Bolivariano Cta. Cte. No. 900243-8              | 180,794            |
| Banco del Pacífico Cta. Cte. No. 7410883.             | 106,843            |
| Banco Bolivariano Panamá Cta. Cte. No. 01-302-00284-4 | 50,105             |
| Banco de Guayaquil Cta. Cte. No. 1469142              | 287,695            |
| Banco Internacional Cta. Cte. No. 15006020            | 283,616            |
| Inversiones Merrill Lynch (1)                         | 456,771            |
| <b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>                   | <b>\$1.368.224</b> |

(1) Incluye instrumentos de conversión colectiva que correspondo a Inversiones en fondos mutuos por fondos por Inversiones que se valorizan a su valor de mercado

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

## 4. CUENTAS POR COBRAR.-

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Cuentas por Cobrar Relacionadas (1) | 5.110.816        |
| Cuentas por Cobrar Clientes         | 760.625          |
| Otras Cuentas por Cobrar            | 448.165          |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>     | <b>5.110.816</b> |

(1) Ver Nota

### Cuentas por Cobrar Clientes.-

|   |                   |
|---|-------------------|
| CORPORACION ASERNET S.A.                      | 1,524.52          |
| CUERPO INGENIEROS DEL EJERCITO                | 385,929.16        |
| CONBAQUERIZO CIA. LTDA                        | 14,267.67         |
| ESEICO S.A.                                   | 12,173.50         |
| ETINAR  | 168,357.79        |
| FIDEICOMISO TORRE MEDICA II                   | 21,856.18         |
| GEOECUATORIANA GEOFUNDACIONES DEL ECUADOR S.A | 42,317.57         |
| COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES JCL S.A.           | 5,782.99          |
| INMOMARIUXI C.A.                              | 1,058.63          |
| SWISSGAS DEL ECUADOR S.A.                     | 102,257.94        |
| TALUM S.A.                                    | 12,200.00         |
| Provisión de cuentas Incobrables (1)          | (7,100.93)        |
| <b>Total Cuentas Cobrar Clientes</b>          | <b>760.425,02</b> |

(1) **Provisión de cuentas incobrables.-** porcentaje del 1% permitido sobre una base de \$.710.093,00 dólares de las cuentas por cobrar generadas durante el ejercicio y que constan al cierre del 2012

5.- **INVENTARIOS.-** Los saldos en Inventarios son:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Materiales de construcción | 278,533        |
| Importaciones en tránsito  | 223,627        |
| <b>TOTAL INVENTARIOS</b>   | <b>278,533</b> |

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

## 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS.-

De acuerdo a la aplicación NIIF completas que se encuentra vigentes en la Compañía CIPORT año a año debe realizarse el estudio para ver si los equipos se encuentra con su valor reposición de acuerdo al mercado y afectar el deterioro que sufra ellos en el gasto.

Al 31 de Diciembre del 2012 este es el movimiento de los Equipos:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Maquinarias y Equipos      | 11,119,691       |
| Edificios                  | 21,076           |
| Vehiculos                  | 247,466          |
| Terrenos                   | 115,170          |
| Equipos de Computación     | 76,720           |
| Instalaciones              | 37,665           |
| Muebles y Enseres          | 1,660            |
| Intangibles                | 5,119            |
| Revalúo (1)                | 6,376,736        |
| (-) Depreciación Acumulada | (10,099,486)     |
| <b>Total</b>               | <b>7,901,817</b> |

### El efecto en el movimiento Contable es:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Saldo Inicial al 1 de Enero del 2012     | \$8,106,088        |
| Adquisición Equipos                      | 783,158            |
| (-) Cargo a la fecha de la depreciación  | ( 987,429)         |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre del 2012</b> | <b>\$7,901,817</b> |

(1).- Este rubro incluye \$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 \$4,830,860 correspondiente al avalúo de maquinarias y equipos efectuado por Ingeniería para el desarrollo Acurio & Asociados S.A. con Registro del Perito No. SC.RNP.320 emitido por la Superintendencia de Compañías, y el Rog. No. PA-2005-713 emitido por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

## 7.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

|  | Porción Corriente | Porción Largo plazo |
|--|-------------------|---------------------|
| Banco Bolivariano  | 10,389            | 818                 |
| Emisión de Obligaciones<br>Con vencimiento hasta el 2017 a un<br>Interés promedio anual del 8% (1) | 770,000           | 3,230,000           |

(1) Ver Nota 15

## 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:

## Institución:

Fidelcomiso de Garantía Primera emisión Cíport 5,012,030

## 8.- CUENTAS POR PAGAR

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Proveedores                       | 234,191   |
| Anticipos de clientes (1)         | 1,336,174 |
| Retenciones e Impuestos por pagar | 113,277   |
| Otras cuentas por pagar           | 42.720    |
| Partes relacionadas (2)           | 0         |

(1) Incluye anticipo de clientes por obras contratadas durante el 2012 Ver Nota 14

(2) Ver Nota 13

## 9.- JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo al código de Trabajo de la República del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a Jubilación Patronal.

El estudio actuarial fue contrato con la Consultora Actuaría. Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal y desahucio fueron los siguientes:

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

|                                   | JUBILACION<br>PATRONAL | DESAHUCIO | TOTAL   |
|-----------------------------------|------------------------|-----------|---------|
| Saldo al 01 de enero del 2012     | 239,042                | 48,312    | 287,354 |
| Provisión del año                 | 127,464                | 62,655    | 190,119 |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2012 | 366,506                | 110,967   | 477,473 |

## 10.- IMPUESTO A LA RENTA

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

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

|  |           |
|--|-----------|
| Utilidad bruta   | 1,960,569 |
| -15% Participación empleados                               | 294,085   |
| + Gastos no deducibles locales                             | 646,229   |
| - Dividendos percibidos exentos                            | 2,753,295 |
| +Participación trabajadores atribuibles a Ingresos exentos | 412,994   |
| -150% Deducción trabajadores discapacitados                | 96,358    |
| Base Imponible   | (123,946) |
| Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta                     | 111.563   |

## 11.- IMPUESTOS DIFERIDOS

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

|                |        |
|----------------|--------|
| Saldo Inicial  | 17,131 |
| Ajuste del año | 1,540  |
| Saldo Final    | 18,671 |

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de Situación Financiera el impuesto diferido pasivo es:

|                |           |
|----------------|-----------|
| Saldo Inicial  | 1,146,122 |
| Ajuste del año | (131.950) |
| Saldo Final    | 1.014.172 |

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

## 12.- PARTES RELACIONADAS.-

A la fecha existen saldos por Cobrar a las empresas relacionadas:

**Equilit S. C.-** Empresa relacionada con Ciptort Directamente en 100% de relación la cual en el periodo actual debe consolidar su declaración ante los entes reguladores.

El saldo por cobrar por Equilit es de \$ 2,603.779 dentro de este monto se encuentran valores entregados a modo de préstamo por liquidar por Equilit. De los cuales \$.400.000 son a corto plazo.

**Consortio Belfi – Ciptort.-** Los saldos adeudados corresponden a la Facturación realizada de los equipos hasta el mes de Diciembre del 2012, el saldo al cierre del ejercicio es de 2.922.434 Incluyendo la provisión de la participación de la Obra que Ciptort y el Consortio Belfi Ciptort mantiene con la empresa FLOPEC S.A. por \$.2,753,295

**Consortio Puentes, Muelles y Puertos P.M.P.-** Existe una cuenta por cobrar por concepto de Aporte Socio del Consortio PMP para Ciptort por \$.506.684 dolares el cual se va a liquidar en el año 2013, también existe una cuenta por pagar por valores pendientes por liquidación de facturas que la compañía PMP mantenía con Ciptort, la cual fue cancelada por un monto mayor quedando como un aporte al Consortio por finiquitar en el año 2013.

**Otros relacionadas.-** Los valores a cobrar a corto plazo de acuerdo a la recuperación de la cartera de esta empresas suma \$.68,972

Inmobiliaria Miril 64,547

Conjunto Puerto Miril 4,425

Accionistas y Otros 3,937

## 13.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital Social.-

Al 31 de Diciembre del 2011 el capital social de Cimentaciones Generales y Obras portuarias Ciptort S. A. está representado por 115.520 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una.

| <u>Accionistas</u>                 | <u>% Participación</u> | <u>Número de Acciones</u> |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Irene María Miranda Illingworth    | 26                     | 28,997                    |
| Francisco José Miranda Illingworth | 20                     | 22,304                    |
| Cristina María Miranda Illingworth | 18                     | 20,073                    |
| Myriam Alicia Miranda Illingworth  | 18                     | 20,073                    |
| Carlos Rafael Miranda Illingworth  | 18                     | 20,073                    |
| <b>Totales</b>                     | <b>100</b>             | <b>111,520</b>            |

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

## 14.- ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de la cuenta Anticipo de Clientes es así:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Edehsa               | \$ 78,480           |
| Etinar               | \$ 35,589           |
| Inmomariuxi          | \$ 209,149          |
| Swissgass            | \$ 12,228           |
| China Tiesiju Manabí | \$ 1,000,728        |
| <b>Total</b>         | <b>\$ 1,336,174</b> |

## 15.- EMISIÓN DE OBLIGACIONES.-

En el año 2011 Ciptort realizo el trámite de Emisión de Obligaciones el mismo que fue aprobado el 4 de Octubre del 2011 por la Superintendencia de Compañías, el monto por la emisión realizada fue de \$4,000.000.00 a Diciembre del 2011 se ha vendido el 100% de los títulos.

Que mediante escritura pública de junio 30 del 2011, otorgada ante el abogado Eduardo Falquez Ayala, Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, se constituyo el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTIA PRIMERA EMISION CIPTORT, con el objeto de servir como garantía de las obligaciones que emitirá de la compañía CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPTORT S. A., la cual aporta los bienes descritos en la clausula cuarta de dicho fideicomiso que lo componen equipos de propiedad de la empresa.

La casa de Valores Advfin S. A. es la encargada de la colocación de las obligaciones, la empresa DECEVALE la administradora de manejar la cuenta de los inversionistas, quienes están debidamente representados por el ESTUDIO JURIDICO PANDZIC & ASOCIADOS S. A., todos ellos integrantes activos de la emisión de las obligaciones.

A la fecha los titulo fueron colocados a 5 años y 6 años respectivamente, para el mes de Enero del 2012, que se cumple el primer trimestre los títulos colocados en Octubre del 2011, DECEVALE tiene que cancelar a los emisores hasta el 28 de Enero del 2012 el valor de \$145,600 de los cuales el capital es \$104,000 intereses acumulados a la fecha de pago \$41,600.

## 16.- CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2011 tenemos las siguientes contingencias:

Del monto total de Maquinarias encontramos entregados en Garantía para la Titularización los siguientes equipos:

## **CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.**

|   |                     |
|---|---------------------|
| 1.- Martillo Impacto MKT DE70/50 Año 1980   | 515,649             |
| 2.- Barcaza Ciport 2010                     | 401,786             |
| 3.- Remolcador Fatty                        | 272,321             |
| 4.- Barcaza Ciport 74                       | 401,786             |
| 5.- Barcaza Ciport 62                       | 419,643             |
| 6.- Grúa Kobelco Año 1990                   | 625,000             |
| 7.- Grúa P&H 670 Año 1978                   | 388,488             |
| 8.- Grúa P&H 670 Año 1974                   | 388,488             |
| 9.- Grúa P&H 670 Año 1980                   | 445,785             |
| 10.- Martillo Impacto Berminghammer 4505    | 281,766             |
| 11.- Martillo Vibración ICE 812             | 469,535             |
| 12.- Barcaza Ciport 98                      | 401,781             |
| <b>TOTAL EN GARANTIA POR TITULARIZACION</b> | <b>\$ 5,012,030</b> |

Constitución de Fideicomiso donde se encuentran estos equipos entregados en Garantía por la Emisión de las Obligaciones.

### **SERVICIO DE RENTAS INTERNAS – SRI.**

Con fecha 13 de Julio del 2004 y Octubre 15 del 2004, a través de Oficio de Diferencias en Declaraciones No. 1090104ATICD0060 y No. 1090104ATICD0090 del Director Regional del Servicio 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 notifico a través de la Resolución No. 109012005RREC006006 la aceptación parcial del Reclamo Administrativo planteado y conmino 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 tramite No. 109012005041248.

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

Finalmente el 7 de marzo del 2006, la compañía presento 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 del 2013) el proceso se encuentra en etapa de resolución "autos para resolver", sin embargo aun no existe ningún pronunciamiento por los miembros del Tribunal Distrital de lo Fiscal.

# **CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPOORT S. A.**

## **17.- COMPROMISOS**

### **Constitución de Consorcio Belfi Ciport**

Mediante escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil conjuntamente con la Constructora Belfi S.A. el Consorcio BELFI CIPOORT con el propósito de construir el Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde Prov. De Santa Elena, convocado por FLOPEC, la participación de la compañía es del 55% , el plazo del mencionado consorcio es de 780 días a partir de la suscripción del contrato a un costo de \$. 37,858,351 mas IVA.

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

### **Contrato de Construcción INMOCOST S.A.**

El 18 de Diciembre del 2012, se firmo el contrato con la empresa INMOMARIUXI C. A. por Fabricación de 1365 metros lineales de hormigón pretensado; y de 216 metros lineales de hormigón pretensado pilotes e Hinca de 216 pilotes, el valor del contrato es por 186,500 mas lva, el avance de la obra al 31 de diciembre del 2012 es del 0%.

### **Contrato de Construcción INMOMARIUXI C. A.**

El 12 de Noviembre del 2012, se firmo el contrato con la empresa INMOMARIUXI C. A., por Barrenado y hormigonado de 112 pilotes de 800 mm de diámetro y longitud entre 12,5 y 14,1 metros para la Obra en Construcción de Interhospital por \$. 597,569

### **Contrato de Construcción EDEHSA S.A.**

Con fecha 24 de Agosto del 2012, se firma el contrato con la Compañía Edehsa por lo siguiente:

|   |
|---|
| Hinca de tablestacas AZ-18                            |
| Suministros de tablestacas dobles AZ-18 de 12 m.      |
| Suministros de tablestacas dobles AZ-18 de 12 m.      |
| Alquiler de grúa y clamshell para excavación y apoyo. |

El monto del contrato es por USD\$ 261,600, el avance de obra al 31 de Diciembre del 2012 es el %0.

# CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

## Contrato de Construcción ETINAR S. A.

ETINAR se encuentra contrato por Andec para ejecutar trabajos en la obra Aumento de Producción Acería – ANDEC y requiere contratar la hinca de pilotes para ejecución de la misma. El monto del contrato es por USD\$ 477,362, quien determina que el avance de obra a la fecha es del 35%.

El trabajo que se realizará bajo este contrato es por lo siguiente:

|                                       |
|---------------------------------------|
| Hinca de pilote de 40*40 y 20 m long. |
| Hinca de pilote de 40*40 y 15 m long. |
| Hinca de pilote de 30*30 y 20 m long. |
| Hinca de pilote de 40*40 y 16 m long. |
| Hinca de pilote de 30*30 y 15 m long. |
| Hinca de pilote de 35*35 y 20 m long. |

## Contrato de Construcción ESEICO

La Compañía Eseico S.A., en la actualidad se encuentra ejecutando trabajos en la Estación de bombeo Mucho Lote II donde esta elaborando lo siguiente:

|  |
|--|
| Hinca de tablestacas HOESCH                                    |
| Extracción de tablestacas HOESCH                               |
| Hinca de pilotes pretensados de 400*400 mm y 13 m de longitud. |

El avance de obra es del 25%. Firmado el 2 de Julio del 2012.

## Contrato de Construcción CONSORCIO TIESIJU MANABI

Construcción de pantalla de Impermeabilización para la Obra Presa Rio Grande por el valor de \$. 2,490,701 dólares. Contrato firmado el 13 de septiembre del 2012.

