



INFORME ANUAL TRANSACCIONES RELEVANTES AÑO 2016 ESTADOS FINANCIEROS

(No auditados)

Los estados financieros 2016 de la compañía CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CI PORT S.A. 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).

La compañía ha dado cumplimiento a las obligaciones pertinentes con los diferentes organismos de control incluyendo los reportes por la Emisión de obligaciones según Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.11.0005674 del Mercado de Valores, así como otras obligaciones generadas a partir del año 2016 como Informe de partes relacionadas locales y del exterior, anexos y estudio de precios de transferencias, los cuales fueron presentados dentro del plazo correspondiente.

En el año 2013 Ciport S.A. apertura una sucursal en la ciudad de Lima- Perú por la adjudicación del contrato para la hinca de pilotes y alquiler de equipos para la construcción de la ampliación de los muelles 5 y 11 del Puerto de Callao Perú, suscrito el 26 de julio del 2013 entre Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Ciport S.A. Sucursal del Perú y CONSORCIO FCC-JJC. Total del Contrato: \$.12.203.826. Se contrataron servicios adicionales que serán sustentados mediante Orden de servicios a emitir en el 2014 por \$. 4.995.891,57. En el año 2015 fue entregada la Obra al Consorcio.

Con fecha 14 de diciembre del 2015 Las compañías Ciport S.A. y Tecnac S.A. conforman el Consorcio Noria con el fin de efectuar la Obra Cimentación de losa para Rueda en el Malecón 2000 adjudicada según número de Resolución; R-LICO-GSXXI-11-2015. Obra realizada durante el año 2016.

Con fecha 25 de Mayo del 2016 las compañías Ciport S.A. y Tecnac S.A. conforman el Consorcio Muelle Puná con el fin de efectuar la Obra Construcción del Muelle en Cerrito de los Morreños, Parroquia Puná adjudicada según número de Resolución; COTO-MIMG-003-2016 firmada con la M.I. Municipalidad de Guayaquil, la cual fue ejecutada en el año 2016.

Con fecha 31 de Mayo del 2016 las compañías Ciport & Tecnac Cipte C.L. y Titandol SAS (Compañía colombiana) conforman la Compañía Titandol del Ecuador Titandel C.L. con el objeto de unir su experiencia y recursos en la fabricación, instalación, comercialización y distribución de todo tipo de elementos de construcción.

Con fecha 29 de Julio del 2016 la Compañía Ciport S.A. decide precancelar la I emisión de obligaciones tanto de capital como intereses, realizando la gestión correspondiente y la liberación de las garantías otorgadas mediante Fideicomiso Trust Fiduciaria. La Resolución final por cancelación de la emisión será expedida a inicios del 2017.

Con fecha 29 de Octubre del 2016 las compañías Ciport S.A. y Tecnac S.A. conforman la Compañía Ciport & Tecnac Cipte C.L. con el objeto de unificar su amplia experiencia para la ejecución de obras de Ingeniería Civil.

Con fecha 17 de Junio del 2016 Ciport firmó contrato de Obra para la Construcción de la Ampliación Muelle SUR del Terminal Portuario de Guayaquil TPG con la Compañía Fertilizantes Granulados Fertigran S.A. por un monto de \$. 7.118.265,40 dólares más IVA.

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

RESUMEN:

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

- (1) Incluye Certificado de depósito a plazo en el Banco Internacional con vencimiento a 30 días.
- (2) Incluye instrumentos de conversión colectiva que corresponde a inversiones en fondos mutuos por fondos por inversiones que se valorizan a su valor de mercado cuyo saldo esta actualizado al 31 de diciembre del 2016.

2. CUENTAS POR COBRAR.-

Al 31 de diciembre del 2016 las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

CTAS POR COBRAR CLIENTES	218,418.68
CUENTAS X COBRAR EMPLEADOS	41,739.43
ANTICIPO UTILIDADES A EMPLEADOS	25.00
ANTICIPOS A PROVEEDORES	124,973.56
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-35,744.12
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	402,546.32
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	109,067.22
OTRAS CTAS POR COBRAR RELACIONADAS	191,958.68
CUENTAS POR COB CLIENTES RELACIONADAS	277,892.93
CUENTAS POR COBRAR POR FACTURAR CLIENTES	4,169,193.93
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS X COBRAR	5,500,071.63

Cuentas por Cobrar Clientes.-

ADELCA DEL LITORAL S.A. 4.026,75

Corresponde diferencia pendiente de cobro por pilotaje para Planta Adelca Milagro.

CORPORACION CELESTE CORPACEL 112.171,56

Corresponde a los rubros por fondo de garantía resultante de la Obra Construcción del Puente de acceso en la Urb. Ciudad Celeste.

GRUPO GLP ECUADOR 6.734,40

Valor pendiente desde Julio del 2014 por servicio de alquiler de ambulancia en Obra ubicada en Monteverde.

COMBAQUERIZO CIA. LTDA. 7.267,67

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

<u>RIMACORP</u>	14.600.00
Saldo de alquiler de equipos para izaje de separador del proyecto Plataforma Amistad	
<u>ETINAR</u>	10.000.00
Saldo Contrato Hinca de pilotes para la Construcción de muelle artesanal Anconcito.	
<u>FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA</u>	5.010,09
<u>PROSTATUS S.A.</u>	54.797,97

Provisión de cuentas incobrables.- porcentaje del 1% permitido a las cuentas por cobrar generadas durante el ejercicio y que constan al cierre del 2016 por \$. **693,98**

3. INVENTARIOS.-

Los saldos en Inventarios son:

Materiales de construcción(1)	266,836,88
Importaciones en tránsito	35.503,50

Detalle Inventarios

EQUIPOS DE SEGURIDAD Y PROTECCION PERSONAL	9,355.98
COMBUSTIBLES	2,335.88
LUBRICANTES	11,467.75
TORNILLERIAS	3,711.06
PINTURAS Y QUIMICOS	4,419.94
PERFILERIAS Y LAMINADOS	17,237.90
MATERIALES ELECTRICOS	3,708.05
GASES Y SOLDADURAS	4,743.56
SUMINISTROS DE ASEO Y LIMPIEZA	81.46
SUMINISTROS DE OFICINA	3,686.46
HERRAMIENTAS	1,450.73
MATERIALES DE IZAJE	9,118.18
MATERIALES DE CARPINTERIA	1,240.64
MATERIALES DE CONSTRUCCION	9,410.33
GASFITERIA	402.97
REPUESTOS VEHICULOS	675.73
FILTROS	15,646.38
REPUESTOS MAQUINARIAS Y EQUIPOS	151,952.04

(1) A finales del 2016 se presentó informe por conteo físico de materiales y herramientas que constan en el Campamento de Ciport Km. 21 Vía a Daule, cuyos saldos fueron ajustados.

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

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

Al 31 de Diciembre del 2016 este es el movimiento de los Equipos:

EDIFICIOS	21,076.26
MAQUINARIAS Y EQUIPOS (1)	12.471.202.15
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	6.851.43
EQUIPOS DE COMPUTACION	86.883.09
VEHICULOS	295,249.63
INSTALACIONES Y ADECUACIONES	237,665.38
TERRENOS	115,170.29
MAQUINARIAS Y EQUIPOS REVALUADOS (2)	4,830,860.40
EDIFICIOS REVALUADOS	368,645.51
TERRENOS REVALUADOS	1,177,229.71
DEPRECIACION ACUMULADA	<u>-13.437.964.40</u>
TOTAL ACTIVO FIJO	6.172.869.45
PROPIEDADES DE INVERSION (Neto)	362.326,90

(1).- Entre las principales adquisiciones del periodo 2016 se encuentra la bodegas para archivos adquiridos a Equilit S.C. por \$.200.000;

(2).- Dentro de los activos fijos revaluados se encuentran \$.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 Reg. No. PA-2005-713 emitido por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

5.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	Porción Corriente	Porción Largo plazo
Préstamo Banco Bolivariano Con vencimiento a Marzo del 2017 Interés promedio anual del 8.83%	300.000,00	0.00

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

Garantías

BANCO BOLIVARIANO	HIPOTECA OFICINA # 2 402 - # 3 403 - # 4 404 - # 5 405 UBICADAS EN EL NIVEL 8 PISO 4 TORRE A Y PARQUEOS UBICADO EN LA URBANIZACION KENNEDY NORTE FRENTE A AV FCO ORELLANA PARROQUIA TARQUI CANTON GUAYAQUIL	\$ 282,636.82
BANCO BOLIVARIANO	PREND. INDUST : 1.- GRUA MOVIL SOBRE ORUGA MARCA:LINK BELT MODELO:318 SERIE:21G3-404 B 2.-MARCA:KOEHRING MODELO:440-S SERIE:C16183 CAMION GRUA 3.-MARCA:P&H MODELO:PH-650 SERIE:36625 BARRENO PERFORADOR 4.-MARCA:WATSON MODELO:5000	\$ 307,800.00
BANCO BOLIVARIANO	3 MAQUINA GRUA SOBRE ORUGA MARCA:FUSHUN CHINA(FUWA) MOTOR:B408013465 SERIE:1923 MOTOR:46921157 SERIE:1026 MOTOR:46896134 SERIE:1213	\$ 748,800.00
	TOTAL BOLIVARIANO	\$ 1,339,236.82

6.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 las cuentas por pagar se componen de la siguiente manera:

PROVEEDORES	588.637,43
ANTICIPOS DE CLIENTES	4.417.449,29
NOMINAS POR PAGAR	14.252,93
OTRAS CTAS. POR PAGAR	8.607,44
RETENCIONES POR PAGAR	30.107,10
IMPUESTOS POR PAGAR	138.225,94
BENEFICIOS SOCIALES X PAGAR	28.225,90
PRESTAMOS EMPLEADOS	5.496,38
PRESTAMOS ACCIONISTAS	50.000,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	5.281.452,11

7.- 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 total de la provisión por Jubilación Patronal al 31 de Diciembre del 2016 es \$.600.402,00

El total de la provisión por Desahucio al 31 de Diciembre del 2016 es \$. 121.771,39

8.- IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo a las disposiciones legales el cálculo de las obligaciones de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta es como sigue:

CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

Utilidad del Ejercicio 189,890.12
Más:

BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	189,890.12
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%	28,483.52

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO	189,890.12
Menos:	
Amortización de Pérdidas Tributarias (Art. 11 LRTI)	156,817.36
Participación a Trabajadores	28,483.52
Deducción por incremento neto de empleados (Art. 10 LRTI)	
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad (Art. 10 LRTI)	
Más:	
Gastos no deducibles locales	465,862.84
UTILIDAD GRAVABLE / PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERIODOS SIGUIENTES	470,452.08
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22% (Art. 37 LRTI; Arts. 47 y 51 RALRTI)	470,452.08
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	103,499.46

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	103,499.46
Menos:	
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	81,917.54
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	21,581.92
Mas:	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	81,917.54
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	44,285.43
Crédito Tributario Generado por Impuesto a la Salida de Divisas	17,097.64
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	42,116.39

(*).- Pendiente descuento por deducciones laborales

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

9.- PARTES RELACIONADAS.-

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

Clientes Relacionados:

CIPORT & TECNAC CIPTE C.L.	8,668.71
EQUILIT S.C.	31.36
INMOBILIARIA MIRIL S.A.	24,322.35
CONSORCIO BELFI-CIPORT	657.00
CONSORCIO MUELLE PUNA	411.71
TITANDOL DEL ECUADOR	81,436.59
CIPORT SUCURSAL PERU	76,430.96

Otras ctas. por cobrar

CIPORT & TECNAC CIPTE C.L.	64,059.04
INMOBILIARIA MIRIL S. A.	9,600.00
CONSORCIO MUELLE PUNA	103,594.53
TECNAC S.A.	49,754.99
TITANDOL DEL ECUADOR TITANDEL C.L.	50,884.37

10.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.-

Al 31 de Diciembre del 2016 el capital social de Cimentaciones Generales y Obras portuarias Ciport 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
Totales	100	111,520

11.- ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de la cuenta Anticipo de Clientes es así:

ACERIA DEL ECUADOR C.A. ADELCA	16,000.00
CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A	2,937.55
IZURIETA CARVAJAL OSWALDO	1,250.00
FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA	36,205.00
FOPECA S.A.	37,540.20
METRICA DEL PACIFICO S.A.	16,965.84

CIMENTACIONES GENERALES Y OBRAS PORTUARIAS CIPORT S. A.

12.- CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2016 tenemos las siguientes contingencias:

Del monto total de Maquinarias que se encontraban en Garantía para la Emisión de Obligaciones se liberaron los siguientes bienes según Escritura No. 2016-09-01-006-P00387 otorgada por la Cía. Trust Fiduciaria.

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
TOTAL EN GARANTIA POR TITULARIZACION	\$ 5,012,030

Resultados.-

El resultado de las operaciones realizadas en el 2016 arrojó una utilidad neta después de impuestos de \$ 86.535,88