

# Hansen-Holm

## CONSORCIO BELFI CIPORT

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2011

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edificio Colomcorp, Piso 2  
PBX: (593-4) 213 - 6355  
FAX: (593-4) 213 - 6358  
www.hansen-holm.com  
Guayaquil - Ecuador

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Consortio Belfi Ciport

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Consortio Belfi Ciport al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio del Consortio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### 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 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. 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 Ecuatorianas 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 del Consortio. 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 mencionado 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.

## Limitación al alcance

6. No observamos la toma de inventarios físicos al 31 de diciembre del 2011 de materiales por US\$766,215, ya que esa fecha fue anterior a nuestra contratación como auditores del Consorcio.

## Desviación a normas contables

7. Al 31 de diciembre del 2011, se incluye en los ingresos del periodo la planilla No. 5 por avance de obra del periodo del 21 de noviembre al 20 de diciembre del 2010. La situación antes mencionada ocasiona que la pérdida neta del ejercicio se encuentre subestimada.

## Opinión

8. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido participar en el inventario físico y por el reconocimiento de ingresos del 2010 descrito en el párrafo séptimo, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Consorcio Belfi Ciport al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

## Asuntos de Énfasis

9. Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Séptima en la ciudad de Guayaquil se constituye el 14 de junio del 2010 el Consorcio Belfi Ciport, para la construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena – Ecuador, Ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de Construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena – Ecuador.
10. Al 31 de diciembre del 2011, el Consorcio mantiene cuentas por pagar con relacionadas por US\$3,960,690, Ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contratos Arrendamiento de Equipos y Contratos de Transferencia de Tecnología
11. Al 31 de diciembre del 2011, el Consorcio presenta un capital de trabajo negativo de US\$816,252.
12. El informe de cumplimiento tributario requerido por las autoridades tributarias se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Abril 20, 2012

Teresa Hansen-Holm  
Matricula CPA 23.895



CONSORCIO BELFI CIPOIT

BALANCE GENERAL

DICIEMBRE 31, 2011

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>		<u>Notas</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	3		1,058,493
Cuentas por cobrar	4		3,830,840
Inventario	5		5,267,506
Total activo corriente			<u>10,156,839</u>
Activos fijos, neto			<u>130,077</u>
Total activos			<u>10,286,916</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL CONSORCIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	6		3,960,690
Cuentas por pagar	7		6,977,975
Gastos acumulados			34,426
Total pasivo corriente			<u>10,973,091</u>
<u>PATRIMONIO DEL CONSORCIO</u>			
Resultados acumulados			<u>(686,175)</u>
Total patrimonio del consorcio			<u>(686,175)</u>
Total pasivos y patrimonio del consorcio			<u>10,286,916</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Rafael Miranda Roca  
Representante Legal



CPA Joyce Montoya  
Contadora General

CONSORCIO BELFI CIPORT

ESTADO DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2011

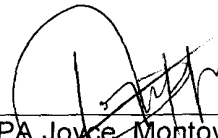
(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	
Ventas netas	1	19,502,816
Costo de ventas		<u>(20,162,467)</u>
Pérdida operacional		(659,651)
Otros ingresos		<u>4,443</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(655,208)
Impuesto a la renta	8	<u>(90,304)</u>
Pérdida neta del ejercicio		<u>(745,512)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Rafael Miranda Roca  
Representante Legal



CPA Joyce Montoya  
Contadora General

CONSORCIO BELFI CIPORT

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL CONSORCIO

DICIEMBRE 31, 2011

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Utilidad del ejercicio	<u>59,649</u>	<u>59,649</u>
Saldos a diciembre 31 del 2010	59,649	59,649
Ajuste	(312)	(312)
Pérdida neta del ejercicio	<u>(745,512)</u>	<u>(745,512)</u>
Saldos a diciembre 31 del 2011	<u>(686,175)</u>	<u>(686,175)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Rafael Miranda Roca  
Representante Legal



CPA Joyce Montoya  
Contadora General

CONSORCIO BELFI CIPT  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2011

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida neta del ejercicio	(745,512)
Ajustes para reconciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	
Depreciación	28,992
Impuesto a la renta	90,304
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>	
Cuentas por cobrar	(41,283)
Inventarios	(2,994,506)
Gastos pagados por anticipado y otros	1,210
Anticipo de clientes	
Proveedores y otros	(9,154,507)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(12,815,302)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición de activos fijos, neto	(69,864)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(69,864)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos recibidos	2,000,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	2,000,000

(Disminución) neta en efectivo	(10,885,166)
--------------------------------	--------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	11,943,659
---	------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,058,493
--	-----------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Rafael Miranda Roca  
Representante Legal



CPA Joyce Montoya  
Contadora General

CONSORCIO BELFI CIPORT  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Séptima en la ciudad de Guayaquil, se constituye el 14 de junio del 2010 el Consorcio Belfi Ciport.

El objeto social del Consorcio es la construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena – Ecuador.

El plazo de duración del presente Consorcio es de setecientos ochenta días contados a partir de la suscripción del Contrato de Construcción, firmado el 8 de julio del 2010, Ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de Construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena – Ecuador.

La participación de cada una de las partes en el Consorcio es la siguiente: i) Cimentaciones Generales y Obras Portuarias "Ciport" S.A. el 55%; y, ii) Empresa Constructora Belfi S.A. (Sucursal Ecuador) el 45%.

Durante el año 2011, el 100% de sus ingresos fueron facturados a Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC por concepto avance de obra y varios.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de Presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por el Consorcio en la preparación de sus estados financieros:



### Inventarios

Inventario incluye principalmente el rubro por inventario de materiales, planchas de acero e importaciones en tránsito.

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

### Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se aplica sobre la utilidad líquida o contable del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio. El gasto por impuesto a la renta se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 24%.

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por: i) actividades ordinarias son reconocidos en base al método de avance de obra; y ii) alquiler de maquinarias y equipos en base a la prestación del servicio.

## 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

Caja	1,700
Bancos locales	1,056,793
	<u>1,058,493</u>

## 4. CUENTAS POR COBRAR

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

Anticipo a proveedores (1)	1,624,602
Cuenta por cobrar clientes (2)	1,491,653
Impuestos por recuperar (3)	687,480
Otras cuentas por cobrar	27,105
	<u>3,830,840</u>

(1) Incluye anticipos entregados a proveedores, entre los principales tenemos: Imeteco por US\$1,305,264; Ditelme S.A. por US\$194,420; Hormigones Hércules S.A. por US\$117,518. Ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

(2) Incluye principalmente cuenta por cobrar a Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC por US\$1,486,677. Ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

(3) Incluye crédito tributario y retenciones en la fuente.

## 5. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de inventarios está compuesto de la siguiente manera:

Inventario de planchas de acero (1)	3,617,906
Importaciones en tránsito	883,385
Inventario materiales	766,215
	<u>5,267,506</u>

(1) Incluye inventario de 538 planchas de acero entregado a Industria Metal Mecánica Constructora Imeteco S.A. para la fabricación de pilotes de 3,000 pilotes, Ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

## 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011, las cuentas por pagar a partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Ciport S.A.	2,329,532
Empresa Constructora Belfi S.A.	1,073,627
Equilit	420,571
Consorcio Puentes, Muelles y Puentes, PMP	136,960
	<u>3,960,690</u>

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

Préstamo	2,000,000
Alquiler de equipos	1,439,276 (1)
Transferencia de tecnología	454,528 (1)
Sede	126,000
Otros	1,399

(1) Ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contratos Arrendamiento de Equipos y Contratos de Transferencia de Tecnología

## 7. CUENTAS POR PAGAR

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

Proveedores (1)	3,516,459
Anticipos de clientes (2)	3,335,340
Impuestos y otros	126,176
	<u>6,977,975</u>

(1) Incluye principalmente valores pendientes por pagar a: i) IPAC S.A. por US\$1,984,992, e, ii) Imeteco S.A. por US\$888,516.

(2) Incluye anticipo recibido de Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC de acuerdo a Contrato Complementario, ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

## 8. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24%. La conciliación entre la pérdida según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Pérdida neta del ejercicio	(655,208)
Gastos no deducibles	1,086,807
150% Deducción por contratación de empleados discapacitados	(55,334)
Utilidad gravable	376,265
Impuesto a renta causado	90,304
Anticipo de impuesto a la renta	(55,826)
Retenciones	(34,478)
Impuesto a renta a pagar	0

## 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### a) Contrato de Construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena - Ecuador.

Con fecha 8 de julio del 2010, se suscribe el "Contrato de Construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena - Ecuador".

La contratante, Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC, acuerda con la contratista, Consorcio Belfi Ciport, que el valor del presente contrato es de US\$37,858,351 más IVA.

El plazo del contrato es de setecientos ochenta días contados a partir suscripción del mismo.

La contratante entregará al contratista en un máximo 15 días contados desde la celebración del contrato en calidad de anticipo el 50% del valor del contrato, esto es US\$18,929,176.

El valor restante se cancelará mediante pago contra prestación de planillas mensuales, debidamente aprobadas por la Fiscalización. De cada planilla se descontará la amortización del anticipo, las multas que hubiere lugar o cualquier otro cargo al contratista.

Con fecha 29 de noviembre del 2011, se autoriza una prórroga de 90 días, esto es hasta el día 11 de Agosto del 2012, para finalizar con la Obra Marítima contratada.

### b) Contrato Complementario de Construcción del Muelle, del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, provincia de Santa Elena – Ecuador.

Con fecha 15 de agosto del 2011 se procedió a la firma del "Contrato Complementario de Construcción del Muelle, del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, provincia de Santa Elena – Ecuador" entre Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC, y Consorcio Belfi Ciport .

El presente contrato consiste en la provisión de pilotes, incluye acero, fabricación y transporte de 3,000 toneladas, por un monto de US\$6,670,680 más IVA.

El plazo del contrato es de doscientos diez días contados a partir de la fecha de notificación de disponibilidad del anticipo, el plazo de este contrato es absolutamente independiente al contrato original.

La contratante entregará al contratista en un máximo 15 días contados desde la celebración del contrato en calidad de anticipo el 50% del valor del contrato, esto es US\$3,335,340.

El valor restante se cancelará mediante pago contra prestación de planillas mensuales, debidamente aprobadas por la Fiscalización. De cada planilla se descontará la amortización del anticipo, las multas que hubiere lugar o cualquier otro cargo al contratista.

Con fecha 31 de agosto del 2011, Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC entregó el anticipo por US\$3,335,340.

c) Contrato de Provisión de Vigas Pretensadas

El 20 de diciembre del 2010, se firmó con Ditelme S.A. el "Contrato de Provisión de Vigas Pretensadas" para la provisión y transporte de vigas prefabricadas.

El valor total del contrato asciende a US\$1,399,365 más IVA. Se establece la entrega de anticipo por US\$699,683, y los saldos se cancelarán mediante pagos parciales, de acuerdo al avance de fabricación mensual y entrega de pilotes terminados. De cada planilla de pago deberá de descontarse proporcionalmente el anticipo entregado.

Al 31 de diciembre del 2011, se mantiene un anticipo a Ditelme S.A. por US\$194,420.

d) Subcontrato de Fabricación de Pilotes para la Construcción del Terminal Marítimo de Monteverde, GLP

El 9 de diciembre del 2011 se firmó con Industria Metal Mecánica Constructora Imeteco S.A. para la fabricación de 3,000 toneladas de pilotes, para lo cual la subcontratante entregará a la subcontratista 538 planchas de acero. El valor total del contrato asciende a US\$1,590,000 más IVA.

Se establece la entrega de anticipo por US\$477,000, y los saldos se cancelarán mediante pagos parciales, de acuerdo al avance de fabricación mensual y entrega de pilotes terminados. De cada planilla de pago deberá de descontarse proporcionalmente el anticipo entregado.

Al 31 de diciembre del 2011, se mantiene un anticipo a Imeteco S.A. por US\$477,000.

e) Contrato de Provisión de Hormigón

El 3 de enero del 2011, se firmó con HOHESA, Hormigones Hércules S.A. provisión de aproximadamente 10,000 m3 hormigón. El valor total del contrato asciende a US\$1,450,700 más IVA.

Se establece la entrega de anticipo por US\$290,000, y los saldos se cancelarán mediante pagos parciales, de acuerdo al avance de fabricación mensual y entrega de pilotes terminados. De cada planilla de pago deberá de descontarse proporcionalmente el anticipo entregado.

Al 31 de diciembre del 2011, se mantiene un anticipo a HOHESA S.A. por US\$117,518..

f) Contratos de arrendamiento de equipos

i) Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A.

En agosto del 2010, el Consorcio suscribió contrato con Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A., en el cual, esta última, 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. Hasta la fecha de este informe este contrato no ha sido renovado.

Al 31 de diciembre del 2011, se ha contabilizado en gastos por arrendamiento de equipos US\$820,177.

ii) Empresa Constructora Belfi S.A. (Empresa chilena)

El 11 de enero del 2011, el Consorcio suscribió contrato con, en el cual, esta última, se compromete y obliga irrevocablemente a suministrar equipos para la ejecución de la obra. El plazo previsto para este contrato será de 15 meses a partir del 1 de enero del 2011; sin embargo, este plazo podrá ser extendido o disminuido, dependiendo del avance de las obras ejecutadas y del requerimiento del arrendatario. El valor estimado del contrato es US\$683,963, de acuerdo a una tarifa diaria, y será liquidado mensualmente cancelándose los equipos realmente ocupados.

Al 31 de diciembre del 2011, se ha contabilizado en gastos por arrendamiento de equipos US\$619,099.

g) Contrato de transferencia de tecnología (Know – How)

i) Adendum al contrato de transferencia de tecnología (Know – How)

El 12 enero del 2011, el Consorcio suscribió adendum al contrato de la referencia con Empresa Constructora Belfi S.A., por medio del presente, contrata los servicios profesionales para analizar la constructibilidad y proponer los procesos constructivos de la obra "Construcción del Muelle del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, servicios que se desarrollarán en la República de Chile y Ecuador. Por los servicios a que se refiere este contrata, se acuerda la suma única y total de US\$550,000, más los gastos reembolsables que pudieren incurrir en el exterior de Ecuador y sean autorizados por el Consorcio, al cual debe agregarse el impuesto al valor agregado. La

facturación y el pago de ésta se podrá diferir, de común acuerdo, con motivos del financiamiento de la obra y necesidades de caja.

Al 31 de diciembre, se ha contabilizado en gastos por transferencia de tecnología US\$454,528.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 31 de enero y 15 de febrero del 2012, la Empresa Constructora Belfi S.A. y Cimentaciones Generales y Obras Portuarias "Ciport" S.A. otorgan préstamos al Consorcio por US\$3,060,000 y US\$1,740,000, respectivamente.

Con fecha 27 de marzo del 2012, se firma con la Flota Petrolera Ecuatoriana, FLOPEC, Contrato Complementario No. 2, al Contrato de Construcción del Muelle, del Proyecto de Almacenamiento de GLP en Monteverde, Provincia de Santa Elena – Ecuador por el monto de US\$2,359,037.