

PUERTOGREEN C.E.M.

Quito - Ecuador)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Con el Dictamen de los Auditores)



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

11 JUN. 2012

**OPERADOR 11
QUITO**



SANCHEZ ORBE

AUDITORES INDEPENDIENTES CIA. LTDA.

A la Junta de Accionistas de

**COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN C.E.M.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTOGREEN C.E.M. al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estados de resultados, de evolución en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía 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; el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable acerca de que si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito 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 gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTOGREEN C.E.M. al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y el flujo de efectivo fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

SANCHEZ ORBE AUDITORES INDEPENDIENTES CIA. LTDA.

Ldo. César A. Sánchez O., Socio
Registro 4277

Abril 26 de 2012

RNAE - 216



COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTO GREEN C.E.M.
(Quito-Ecuador)

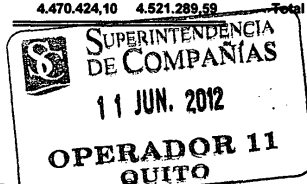
Estado de Situación Financiera Comparativo

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010

(Expresado en dólares estadounidenses - US\$)

	Notas N°	31-Dic-11 (US\$)	31-Dic-10 (US\$)		Notas N°	31-Dic-11 (US\$)	31-Dic-10 (US\$)
Activos				Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Activos corrientes:				Pasivos corrientes:			
Caja-bancos		46.266,65	31.397,29	Cuentas por pagar:			
Cuentas por cobrar:				Proveedores		37.113,55	38.430,24
Cuentas por cobrar clientes	3	68.978,90	54.475,32	Anticipos de clientes	13	38.628,42	40.424,71
Anticipo a Contratistas	4	308.083,29	284.388,66	Impuestos		2.500,94	3.361,44
Otras cuentas por cobrar	5	71.045,59	53.013,09	Participación trabajadores 15%		36.354,22	4.426,87
Crédito tributario (IVA)	6	70.135,38	142.385,55	Impuesto a la renta		58.415,14	7.635,26
Crédito tributario (Impuesto Renta)	7	45.370,43	36.644,58	Beneficios acumulados		13.099,50	7.056,19
(-) Provisión Cuentas por cobrar dadas de baja	8	324.048,35	324.048,35	Préstamos terceros	11	32.436,43	32.436,43
Total cuentas por cobrar		237.565,24	246.858,85	Obligaciones bancarias	12	253.000,00	250.000,00
Total activos corrientes		283.831,89	278.256,14	Total pasivos corriente		471.548,20	383.771,14
Activos no corrientes:				Pasivo no corriente			
Propiedad y equipo, neto	9	4.030.067,19	4.086.508,44	Anticipos clientes	13	347.603,98	372.354,44
Activos por Impuestos diferidos	10	156.525,02	156.525,02	Obligaciones bancarias			349.411,14
Total activos no corrientes		4.186.592,21	4.243.033,45	Pasivo Impuestos diferidos	10	458.031,74	458.031,74
				Total pasivos no corrientes		805.635,72	1.179.797,32
Total del activo		4.470.424,10	4.521.289,59	Patrimonio de los Accionistas:	14	3.193.240,18	2.957.721,14
				Total pasivo y patrimonio		4.470.424,10	4.521.289,59

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTO GREEN C.E.M.
(Quito-Ecuador)

Estado de Resultados por Función

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010

(Expresado en dólares estadounidenses - US\$)

	Notas N°	31-Dic-11 (US\$)	31-Dic-10 (US\$)
Ingresos del período	15	975.401,24	900.025,30
Gastos :			
Personal		144.270,10	153.033,42
Oficina		52.184,13	19.624,85
Generales		356.512,82	510.418,92
Financieros		32.065,27	43.441,09
Depreciación y amortización	16	60.080,51	143.994,58
		645.112,83	870.512,86
Utilidad antes del 15% participación a empleados e impuesto a la renta	17	330.288,41	29.512,44
Gastos no deducibles			5.455,47
Base imponible		330.288,41	34.967,91
15 % participación a empleados		36.354,22	4.426,87
Base imponible		293.934,19	30.541,04
Impuesto a la renta		58.415,14	7.635,26
Utilidad neta del ejercicio	18	235.519,05	17.450,31

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTO GREEN C.E.M.
(Quito-Ecuador)

Estado de Resultados Integral

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010

(Expresado en dólares estadounidenses - US\$)

Estado de otros resultados integrales	Notas N°	31-Dic-11 (US\$)	31-Dic-10 (US\$)
Ganancia del período	17	235.519,05	17.450,31
Otro resultado Integral			
Ganancia por revaluación de Propiedad y equipos			1.374.095,22
Pérdida por ajuste cuentas incobrables			-324.048,34
Gastos de constitución dados de baja			-105.919,93
Impuestos diferidos			155.863,50
Ajuste depreciación según Revaluación de Activos			79.785,91
Ajuste Seguros pagados por anticipado			-1.824,88
Suman Resultado Integral		0,00	1.177.951,47
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		235.519,05	1.195.401,79

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTO GREEN C.E.M.
(Quito-Ecuador)
Estado de Flujo de Efectivo Directo
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010
(Expresado en dólares estadounidenses - US\$)

	Notas N°	31-Dic-11 (US\$)	31-Dic-10 (US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		14.869,36	15.648,24
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		386.985,42	183.601,72
Clases de cobros por actividades de operación		1.017.204,43	1.052.035,20
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	18	1.017.204,43	1.052.035,20
Clases de pagos por actividades de operación		-542.336,41	-718.120,37
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-71.568,15	-90.589,83
Pagos a y por cuenta de los empleados		-139.907,63	-149.369,01
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		-5.851,53	-5.924,91
Otros pagos por actividades de operación	19	-325.009,10	-472.236,62
Intereses pagados		-32.566,41	-42.633,03
Impuestos a las ganancias pagados		-7.528,34	-13.748,05
Otras entradas (salidas) de efectivo		-47.787,85	-93.932,03
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-25.704,92	-67.364,62
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		-3.458,99	-62.105,94
Anticipos de efectivo efectuados a terceros		-22.245,93	-5.258,68
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-346.411,14	-100.588,86
Pagos de préstamos	20	-346.411,14	-100.588,86
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		14.869,36	15.648,24
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		31.397,29	15.749,05
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	21	46.266,65	31.397,29
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	22	330.288,41	29.512,44
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		-39.470,86	112.359,74
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		60.983,33	143.994,58
Ajustes por gasto de impuesto a la renta		-58.415,14	-7.635,26
Ajustes por gasto de participación trabajadores		-36.354,22	-4.426,87
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		-5.684,83	-19.572,71
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		96.167,87	41.729,54
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-14.503,58	39.742,85
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		-18.032,50	-53.013,09
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		-21.694,63	49.194,41
(Incremento) disminución en otros activos		62.621,52	26.093,47
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		-1.316,69	-7.920,26
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		-860,50	0,00
Incremento (disminución) en beneficios empleados		37.970,66	1.592,90
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		-1.796,29	-3.707,05
Incremento (disminución) en otros pasivos		53.779,88	-10.253,69
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		386.985,42	183.601,72

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS PUERTO GREEN C.E.M.
(Quito-Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010

(Expresado en dólares estadounidenses - US\$)

	Capital pagado en acciones	Aporte futura capitalización	Reservas	Superávit Revaluación Propiedad y Equipo	Resultados Acumulados por aplicación Primera Vez de las NIIF	Utilidades no distribuidas y Resultados ejercicio	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 1 de enero de 2010	700.000,00	1.050.000,00	0,00	0,00	0,00	12.319,35	1.762.319,35
Distribución utilidad			1.231,94			-1.231,94	0,00
Aumento de capital	1.050.000,00	-1.050.000,00					0,00
Resultado Integral							
Revaluación de Propiedad y equipos				1.374.095,22			1.374.095,22
Cuentas por cobrar dadas de baja					-324.048,34		-324.048,34
Gastos de constitución dados de baja					-105.919,93		-105.919,93
Impuestos diferidos					155.863,50		155.863,50
Ajuste depreciación según Revaluación de Activos					79.785,91		79.785,91
Ajuste Seguros pagados por anticipado					-1.824,88		-1.824,88
Resultado del ejercicio						17.450,31	17.450,31
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.750.000,00	0,00	1.231,94	1.374.095,22	-196.143,75	28.537,72	2.957.721,14
Distribución utilidad			1.745,03			-1.745,03	0,00
Resultado Integral							
Propiedad y equipos							
Cuentas por cobrar dadas de baja y otros							
Utilidades acumuladas							
Resultado del ejercicio						235.519,05	235.519,05
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.750.000,00	0,00	2.976,97	1.374.095,22	(196.143,75)	262.311,74	3.193.240,18

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(1) Operaciones

La Compañía de Economía Mixta Puerto Terrestre de Esmeraldas "Puertogreen CEM", fue constituida en la ciudad de Esmeraldas, mediante escritura pública otorgada el 27 de octubre de dos mil seis, aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil, entre unas de sus actividades esta la promoción, construcción, administración, mantenimiento, operación y explotación del Terminal Terrestre de Esmeraldas.

La Compañía inició sus operaciones a partir del mes de junio de 2009.

(2) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) basados en el costo histórico y ajustados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), y aprobados por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2012.

b) Período contable

Los estados financieros cubren los siguientes períodos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados por Función, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo Directo, por el período terminado al 31 de diciembre de 2011.

c) Cambios Contables

La Compañía al adoptar por primera vez las NIIF, estableció el año 2010 como período de transición y procedió a elaborar y presentar los Estados Financieros bajo NIIF a partir del 2011. Consecuentemente, se evidencian cambios contables que afectan la interpretación de los mismos.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Puertogreen CEM, asimismo los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010

d) Bases de presentación

Los estados financieros del 31 de diciembre de 2011 y sus correspondientes notas, se detallan a continuación.

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(3) Cuentas por cobrar

Esta cuenta corresponde a la facturación mensual de concesión de locales y alcuotas de mantenimiento, además los valores proporcionales por concepto de anticipos entregados en años anteriores por las cooperativas de transporte y los concesionarios de los locales comerciales. La facturación mensual a los transportistas y locales comerciales se registra al costo presente, las cuentas por cobrar son recuperables en el mes siguiente inmediato, por lo cual no se generan intereses devengados o cobrados, asimismo no es necesaria una provisión.

Al 31 de diciembre de 2011 los saldos se generan de acuerdo a los siguientes movimientos:

Detalle	Transportista	Locales	Varios (*)	Totales
(+) Saldo inicial	24,101.97	30,373.35	0.00	54,475.32
(+) INGRESOS por Servicios	379,647.26	246,747.76	405,312.99	1,031,708.01
(=) Total Cuentas por cobrar	403,749.23	277,121.11	405,312.99	1,086,183.33
(-) Recuperación cartera	376,789.55	239,020.79	401,394.09	1,017,204.43
(=) Saldo final	26,959.68	38,100.32	3,918.90	68,978.90

El valor de USD 1.017.204,43 (un millón diez y siete mil doscientos cuatro, 43/100 dólares americanos) corresponde a los ingresos de efectivo registrados en los Bancos y tiene relación con el Estado de Flujo de Fondos (Ver Nota N° 18).

4) Anticipo contratistas

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de US\$ 306.083,29 (trescientos seis mil ochenta y tres, 29/100 dólares americanos) incluye el monto de USD 282.548,34, (doscientos ochenta y dos mil quinientos cuarenta y ocho, 34/100 dólares americanos) por contratos de obras en ejercicios anteriores.

Ejerciendo la exención permitida por las NIIF se ha registrado como Provisión Cuentas incobrables, ya que según la Administración de la empresa hay posibilidad de reparo durante el año 2012 y 2013.

(5) Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2011, del saldo de USD 71.045,59 (setenta y un mil cuarenta y cinco, 59/100 dólares americanos), el monto de USD 41.500,00 (cuarenta y un mil quinientos, 00/100 dólares americanos) equivalente al 58% es consecuencia de transacciones de ejercicios anteriores, lo cual motivó a registrarse como provisión cuentas incobrables. Ver cuadro adjunto:

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

Detalle	Saldos Años		Total
	2011	2009	
Anticipos proveedores (2)		40,000.00	40,000.00
Unión de Cooperativas (2)		1,500.00	1,500.00
Terminal Terrestre de Esmeraldas	4,488.63		4,488.63
Préstamos empleados	2,344.06		2,344.06
Varios	22,712.90		22,712.90
Suman al 31 de diciembre de 2011	29,545.59	41,500.00	71,045.59
(-) Provisión Cuentas incobrables		41,500.00	41,500.00
Saldo final 31 de diciembre de 2011	29,545.59	0.00	29,545.59

42% 58% 100%

(2) Nota N°8

(6) Crédito Tributario IVA

El monto de US\$ 70.135.38 (setenta mil ciento treinta y cinco, 38/100 dólares americanos) es el saldo final al 31 de diciembre de 2011 del Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado generado durante los años de construcción del terminal y las adquisiciones de los dos últimos años. A partir del año 2009 se realizaron las compensaciones mensuales con la facturación emitida por servicios prestados a las cooperativas de transporte y locales comerciales. Según los registros contables del presente ejercicio los movimientos se detallan a continuación:

Detalle	Valor Total	F/prop	Valor neto
(+) Saldo inicial al 1 enero 2011	142,385.38		142,385.38
(+) Crédito tributario por adquisiciones	39,274.44	93.31%	36,645.88
Suma Crédito Tributario	181,659.83		179,031.26
(-) Compensación mensual IVA 12 % por ventas	109,131.08		109,131.08
(+) Retención en la fuente por ventas	235.20		235.20
Saldo final al 31 diciembre 2011	72,763.78		70,135.38

(7) Crédito tributario por Retenciones en la Fuente y Anticipo mínimo Impuesto a la Renta

El saldo incluye: 1) Anticipo Impuesto a la Renta calculado en la declaración del ejercicio 2009 (cancelado en julio y septiembre de 2010), 2) Anticipo mínimo del año 2010 y 3) Retenciones en la fuente Impuesto a la Renta de los tres últimos años.

Se prevé la compensación total, en la declaración del impuesto a la renta del año 2011, liquidado en abril de 2012. A continuación se detallan las cifras:

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

Detalle	Años			Total
	2011	2010	2009	
(+) Anticipo Impuesto a la renta	7,635.26	13,748.05	11,447.97	32,831.28
(+) Retenciones en la fuente	8,832.77	10,627.84	4,927.17	24,387.78
(-) Compensación impuesto a la renta	7,742.18	4,106.45		11,848.63
Saldo final al 31 de diciembre de 2011	8,725.85	20,269.44	16,375.14	45,370.43

Durante el presente ejercicio los registros contables informan lo siguiente:

Detalle	Valor US\$
(+) Saldo inicial al 1 de enero de 2011	36,644.58
(+) Anticipo Impuesto a la renta del año 2011	7,635.26
(+) Retenciones en la fuente año 2011	8,832.77
(-) Compensación impuesto a la renta año 2010	7,742.18
Saldo al 31 de diciembre de 2011	45,370.43

Adicionalmente, el Anticipo mínimo para el año 2012 calculado y declarado en el Formulario 101 N° 50773713 por el monto de USD 17.959,94 (diez y siete mil novecientos cincuenta y nueve, 94/100 dólares americanos) se cancelará en las dos cuotas, julio y septiembre de 2012 y se liquidará en abril de 2013.

8) Provisión Cuentas incobrables o dadas de baja.

Al comprobar la dificultad de recuperar el monto de US\$ 41.500,00 (cuarenta y un mil quinientos, 00/100 dólares americanos) de Otras cuentas por cobrar y la falta de la liquidación del Anticipo contratistas por US\$ 282.548.34 (doscientos ochenta y dos mil quinientos cuarenta y ocho, 34/100 dólares americanos), la empresa decide dar de baja el monto acumulado de USD 324.048.34 (trescientos veinte y cuatro mil cuarenta y ocho, 34/100 dólares americanos) con cargo a Resultados Acumulados. No obstante en el Estado de Situación se presenta el valor neto de estas cuentas.

Estos montos serán revisados periódicamente y se cuantificarán considerando la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable. Se expone a continuación el cuadro explicativo:

Detalle	
Anticipo proveedores	41,500.00
Anticipo contratistas	282,548.34
Total	324,048.34

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(9) Propiedades y equipo

Las propiedades y equipos son registrados al costo, excluyendo los costos de mantención periódica, menos depreciación acumulada y menos pérdidas por deterioros de valor. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. Así mismo, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

El terreno se registro de forma independiente del edificio o instalaciones que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto, no es objeto de depreciación.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se imputan a resultados integrales del ejercicio en que se producen.

Para efecto de información financiera se muestran al costo revalorizado las propiedades de mayor importancia como: edificios, equipos e instalaciones y terrenos, en base al informe emitido por el perito calificado en la Superintendencia de Compañías.

Se presenta un cuadro informativo donde se observan los cambios derivados de la aplicación de las NIIF al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las propiedades comprenden.

Propiedad y equipos	Costo revalorizado		Costo Histórico	Diferencia
	Año 2011	Año 2010	Año 2010	
Edificios	2,144,768.92	2,144,768.92	1,805,041.97	339,726.95
Equipo e Instalaciones	120,335.61	117,776.49	101,274.70	16,501.79
Terrenos	1,825,898.22	1,825,898.22	350,000.00	1,475,898.22
Suman Propiedades Revaluadas	4,091,002.75	4,088,443.63	2,256,316.67	1,832,126.96
Muebles y enseres	18,484.50	17,744.50	17,744.50	0.00
Equipos oficina, computación y sonorización	64,869.23	64,529.08	64,529.08	0.00
Suman Propiedades no Revaluadas	83,353.73	82,273.58	82,273.58	0.00
Total Propiedad y equipos	4,174,356.48	4,170,717.21	2,338,590.25	1,832,126.96
(-) Depreciación acumulada	144,289.29	84,208.77	163,333.16	79,124.39
Saldo al 31 de diciembre de 2011	4,030,067.19	4,086,508.44	2,175,257.09	1,753,002.67

A partir del ejercicio económico 2011 (período de transición de la aplicación de las NIIF) la compañía determino las siguientes políticas contables que regirán el manejo de las Propiedades y equipos, se realizó la actualización o revaluó del costo del bien emitido por un perito, se incremento la vida útil a 50 años del edificio, equipos e instalaciones y el valor residual esta fijado en el 6% del costo del bien. Así mismo, la depreciación comienza

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

cuando los activos están en condiciones de uso y para el cálculo del gasto de la depreciación se observa el método lineal.

Como derivación de la aplicación de estas políticas en el período 2010 se presentaron dos diferencias:

- Un incremento al costo de las Propiedades y equipos por un valor de USD 1.832.126.96 (un millón ochocientos treinta y dos mil ciento veinte y seis, 96/100 dólares americanos) con crédito a Superávit de Revaluación de Propiedad y equipos (cuenta patrimonial).
- Una disminución de la depreciación acumulada por el monto de USD 79.124.39 con cargo a Resultados acumulados (cuenta patrimonial). El impacto financiero por la actualización de políticas de propiedad y equipo acumula el monto de USD 1.753.002,57 (un millón setecientos cincuenta y tres mil dos, 57/100 dólares americanos)

A continuación se presentan los registros contables anotados durante los años de transición y primera emisión de Estados financieros.

Detalle	NIIF		NEC	
	Año 2011	Año 2010	Año 2011	Año 2010
Saldo inicial al 1 de enero	4,086,508.44	4,108,611.27	2,175,257.09	2,276,484.31
Adiciones, neto	3,639.27	62,105.94	3,639.27	62,105.94
Suman:	4,090,147.71	4,170,717.21	2,178,896.36	2,338,590.25
(-) Depreciación acumulada	60,080.51	84,208.77	117,922.76	163,333.16
Saldo al 31 de diciembre de :	4,030,067.19	4,086,508.44	2,060,973.60	2,176,257.09

Asimismo, las adiciones a partir del año de transición se registro de la siguiente manera:

- En el año 2010 el monto de USD 62.105.94 (sesenta y dos mil ciento cinco, 94/100 dólares americanos) fue incluido en la aplicación de la revaluación de propiedades y equipo.
- A partir del año 2011 se observan las bases establecidas en la política de Propiedades y equipo.

Se explica con mayor detalle, en el período 2010 se ajusto la depreciación acumulada con cargo a Resultados Acumulados-Cuenta Patrimonial y en el año 2011 se ajustó el gasto de la depreciación.

Años	NIIF	NEC	Diferencia	Observación
Año 2010	84,208.77	163,333.16	79,124.39	Ajuste Resultados Acumulados Año 2010
Año 2011	60,080.51	117,922.76	57,842.25	Ajuste (crédito) al gasto del año 2011

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(10) Impuestos Diferidos

La empresa determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Ecuador en cada año. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporales y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registraron de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 "Impuesto a las ganancias", estos registros se efectuaron a los Estados Financieros del período 2010.

Cuentas	Resultados Acumulados	Superávit por Revaluación Propiedad	Impuestos diferidos	
			Activo	Pasivo
Anticipo contratistas	-282,548.34		102,423.77	
Anticipo proveedores	-41,500.00		15,043.75	
Propiedad y equipo		1,832,126.96		458,031.74
Depreciación	79,124.39			
Gastos de constitución	-105,919.93		38,395.97	
Pagos anticipados	-1,824.88		661.52	
Suman:	-352,668.76	1,832,126.96	156,525.02	458,031.74

(11) Préstamos terceros

El saldo de USD 32.436,43 (treinta y dos mil cuatrocientos treinta y seis, 43/100 dólares americanos) se relaciona con el depósito que realizó la empresa Mallprom S.A. en julio de 2009 en el Banco Produbanco, con el propósito de utilizar para Aporte de futura capitalización, no obstante en el registro de dicha participación asociativa se determino que existía esta demasía. A partir de dicha fecha la administración acordó que se registre como una prestación.

(12) Obligaciones bancarias

Corresponde a la Porción corriente de los Préstamos bancarios otorgados por el Produbanco en el año 2009. Los vencimientos constaban desde marzo de 2009 hasta agosto de 2012, a una tasa de interés promedio del 5.75 %. En el año 2011 se canceló USD 346.411.14 (trescientos cuarenta y seis mil cuatrocientos once, 14/100 dólares americanos). Adicionalmente estos préstamos generaron US\$ 31.867.39 (treinta y un mil ochocientos sesenta y siete, 39/100 dólares americanos) de gastos financieros por intereses.

Detalle	Operaciones			Total
Saldo inicial	214,411.14	195,000.00	190,000.00	599,411.14
(-) Pago préstamo	214,411.14	132,000.00		346,411.14
Totales:	0.00	63,000.00	190,000.00	253,000.00

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(13) Anticipos clientes

Se relaciona con el acuerdo realizado entre los Concesionarios (Cooperativas de transporte y locales comerciales) y la Concedente (Puertogreen CEM) en los períodos anteriores al año 2009 fecha de inicio de la operación de la terminal terrestre. Según los contratos de concesión este fondo sería utilizado en la construcción del edificio de la terminal terrestre y será devengado a 5 y 10 años, el documento que acredita la transacción es la facturación mensual.

(14) Patrimonio

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías de economía mixta transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades, si las hubiera, hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

El impuesto sobre utilidades se registra en el estado de resultados integrales y en las cuentas de patrimonio neto del estado de situación financiera en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal que generan los saldos. Una de las diferencias corresponde a la Revaluación de Propiedad y equipo que a continuación se informa:

Superávit por Revaluación de PPE

Revaluación Propiedad y equipo	1,832,126.96
(-) Impuesto diferido	458,031.74
Impacto por Revaluación de PPE	1,374,095.22

El impacto por la revaluación de Propiedad y Equipo tiene efecto en la cuenta de terreno, in mueble, Instalaciones y equipo y el registro a Impuesto diferido y participación trabajadores. Así mismo se registro como Resultados Acumulados la actualización de los Activos identificados como errores contables por el monto que se informa a continuación:

Resultados acumulados

Anticipo contratistas	-282,548.34
Anticipo proveedores	-41,500.00
Depreciación	79,124.39
Gastos de constitución	-105,919.93
Pagos anticipados	-1,824.88
Suman Resultados acumulados	-352,668.76
Impuesto diferido	156,525.02
Impacto Actualización de activos	-196,143.75

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

Por último la utilidad del ejercicio se ajusta por las diferencias en el cálculo de la depreciación de acuerdo al cambio de las políticas de Propiedad y equipo, Gastos de constitución y Pagos anticipados:

Conciliación Utilidad del ejercicio

Utilidad del ejercicio según NEC		147,592.10
Depreciación según NEC	117,922.76	
Amortización según NEC	30,084.72	
Suman cargo al Gasto:	148,007.48	
Ajuste depreciación según NIIF	60,080.51	87,926.97
Utilidad del ejercicio según NIIF		236,519.07

(15) Reconocimiento de ingresos

La Compañía mantiene la política de reconocer como ingresos de la operación lo facturado en el ejercicio hasta la fecha de cierre del respectivo periodo. Esta facturación corresponde a la facturación mensual de concesión de locales y alícuotas de mantenimiento, además los valores proporcionales por concepto de anticipos entregados por las cooperativas de transporte y los concesionarios de los locales comerciales, además se determina sobre la base de los servicios efectivamente prestados, valorizados a las tarifas vigentes en el correspondiente periodo en que se ha prestado el servicio. En el ejercicio económico 2011 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

Año	Ventas	Valor Factura	IVA 12%	C x Cobrar
2011	Ingresos Tarifa IVA 12%	909,427.06	109,131.25	1,018,558.31
	Ingresos Tarifa IVA 0%	65,974.61	0.00	65,974.61
	Total	975,401.67	109,131.25	1,084,532.92

2010	Ingresos Tarifa IVA 12%	860,271.59	103,232.59	963,504.18
	Ingresos Tarifa IVA 0%	39,753.93	0.00	39,753.93
	Total	900,025.52	103,232.59	1,003,258.11

Incremento	75,376.15
%	8.37

El incremento de los ingresos en relación al año inmediato anterior 2010 es de USD 75.375.94 (setenta y cinco mil trescientos setenta y cinco, 94/100 dólares americanos) que corresponde al 8.37 %.

(16) Gastos

Todos los gastos administrativos y comerciales, se reconocen en la cuenta de resultados en el momento en que se incurren. Se detallan los expendios implicados durante los últimos dos años y sus variaciones:

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

Clase de gasto	Año		Incremento (+) Decremento(-)	
	2011	2010	Valor	%
Oficina	52,184.13	19,624.85	32,559.28	165.91
Personal	144,270.10	153,033.42	-8,763.32	-5.73
Generales	356,512.82	510,418.92	-153,906.10	-30.15
Financieros	32,065.27	43,441.09	-11,375.82	-26.19
Depreciación y amortización	60,080.51	143,994.58	-83,914.07	-58.28
Totales	645,112.83	791,388.47	-25,400.03	-25.89

Al aplicarse las NIIF existen cambios en la cuenta de Gasto de Depreciación y amortización, en el período 2011 estos ajustes se determinaron de la siguiente forma:

Clase de gasto	Año	
	2011	2010
Según NEC Gasto Depreciación y amortización	148,910.28	143,994.58
(-) Ajuste por aplicación NIIF Gasto Depreciación	57,842.24	
(-) Ajuste por aplicación NIIF Amortización Gastos constitución	30,987.52	
Gasto de Depreciación y amortización Según NIIF	60,080.52	143,994.58

Para el año 2010 (año de transición a las NIIF) el ajuste a la cuenta de Depreciación acumulada acreditó a la cuenta Resultados Acumulados, no se afectó al gasto del año.

(17) Utilidad del ejercicio

El impacto a las utilidades del ejercicio 2011 bajo NIIF fue de US\$ 87.926.96 (ochocientos siete mil novecientos veinte y seis, 96/100 dólares americanos) que afecta al gasto de la depreciación y a la amortización de los gastos de constitución y seguros pagados por anticipado, con una consecuencia a la utilidad del ejercicio a nivel NIIF, lo cual representa la siguiente información:

Detalle	Año	
	2011	2010
Utilidad según NEC antes de Participación e Impuestos	242,361.46	17,450.31
(+) Ajuste por aplicación NIIF Depreciación	57,842.24	
(+) Ajuste por aplicación NIIF Gastos de constitución	30,987.52	
(-) Ajuste por aplicación NIIF Seguros pagados por anticipado	-902.80	
Suman Ajustes por aplicación NIIF	87,926.96	
Utilidad bajo NIIF antes de Participación e Impuestos	330,288.41	17,450.31

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(18) Utilidad neta del ejercicio

Representa la Utilidad neta del ejercicio bajo NIIF menos la participación trabajadores 15% US\$ 36.354,22 (treinta y seis mil trescientos cincuenta y cuatro, 22/100 dólares americanos) e impuesto a la renta 24% US\$ 58.415,14 (cincuenta y ocho mil cuatrocientos quince, 14/100 dólares americanos) estas últimas dos cifras corresponde a valores bajo NEC.

(19) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios

El valor de USD 1.017.204,43 (un millón diez y siete mil doscientos cuatro, 43/100 dólares americanos) corresponde a la recuperación de cartera realizada durante el ejercicio 2011, según el siguiente detalle:

Recuperación de cartera - Cuentas por cobrar

Según Nota 3 - Estado de Situación

	US\$
Transportistas	376,789.55
Locales	239,020.79
Suman:	615,810.34
(*) Varios	401,394.09
Total Recuperación cartera	1,017,204.43

(20) Otros pagos por actividades de operación

El valor de USD 325.009,10 (trescientos veinte y cinco mil nueve, 10/100 dólares americanos) corresponde a:

	31-Dic-11 US\$
Servicio de limpieza y conserjería	101,007.73
Servicio de guardiana	80,437.12
Otros servicios	143,564.25
Total Otros pagos por actividades de operación:	325,009.10

(21) Pagos de préstamos

Ver Nota (12) Obligaciones bancarias

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PUERTO TERRESTRE DE ESMERALDAS
PUERTOGREEN CEM.**

**Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2011**

(22) Efectivo y Bancos

- El detalle del efectivo al final de los períodos, es el siguiente:

	31-Dic-11	31-Dic-10
	US\$	US\$
Caja	500.00	500.00
Bancos	45,766.65	30,897.29
Suman:	46,266.65	31,397.29

(23) Ganancia antes de Participación trabajadores 15% e Impuesto a la renta 24%

La cifra USD 330.288,41 (trescientos treinta mil doscientos ochenta y ocho, 41/100 dólares americanos) corresponde a la Utilidad bajo NIIF, en este período económico los ajustes tienen un impacto directo al gasto de la depreciación de propiedad y equipos, a la amortización de gastos de constitución y seguros pagados por anticipado. Revisar el siguiente cuadro.

Detalle	NIIF
Utilidad antes de participación e impuesto bajo NEC	242,361.46
(+) Ajuste depreciación	57,842.24
(+) Ajuste gastos de constitución	30,987.52
(-) Ajuste seguros pagados por anticipado	902.82
Suman los Ajustes	87,926.94
Utilidad antes de participación e impuesto bajo NIIF	330,288.40

(24) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros (abril 26 de 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.