

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de Diciembre de 2011

TABLA DE CONTENIDOS

	Página
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	3
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	6
Estado del resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	11 - 43



Grant Thornton

Cotera y Asociados

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Grant Thornton Cotera y Asociados

Avenida 10, Calle 29, No. 2791

San José, Costa Rica

Apdo. 5548-1000

T +506 2253-9782

F +506 2253-9937

www.gtcostarica.com

A la Junta Directiva y Accionistas de la
Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC), S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC), S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y el estado del resultado integral, el de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, que les son relativos por el periodo que terminó en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2010 fueron auditados por otro auditor, cuyo dictamen fechado el 19 de enero de 2011 expresaba una opinión no calificada.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y llevemos a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye una evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos nuestra auditoría contiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Audidores y Consultores

Member of Grant Thornton International Ltd



Grant Thornton

Cotera y Asociados

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC), S.A. al 31 de diciembre de 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de formarse una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en su conjunto. Anexos I, Estados de Resultados Integrales por los semestres terminados el 31 de diciembre de 2011 y el 30 de junio de 2011, se presentan para fines de análisis adicional y no como una parte necesaria de los estados financieros básicos. La información al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de ese mismo año ha sido objeto de procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos en relación con los estados financieros básicos tomados en conjunto.

Asunto de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención al asunto contemplado en la nota 19 a los estados financieros, en la cual se describe un hecho relacionado al Contrato de Concesión obtenido por la compañía, sobre el cual se basa las operaciones actuales y futuras y el negocio reflejado en los estados financieros.

Tal como se explica en esa nota, en el 2006 la Compañía se hizo acreedora del Contrato de Concesión conocido como Construcción y Operación de la Terminal Granelera de Puerto Caldera, por medio del cual asumió el compromiso de construir y operar un puerto granelero. Tal concesión se dio 5 años después de que la Compañía presentó su propuesta de servicio al Gobierno de la República de Costa Rica, el cual en conjunto con recursos de amparo presentado por otras partes, conllevaron a un atraso significativo en los planes de construcción y operación que habría previsto la Compañía en su oferta. Este atraso, que no es imputable a la compañía, ha conllevado a una revisión en los costos estimados y planeados para la ejecución de la obra prometida, para lo cual las partes (la Compañía, el INCOP-Administración Concedente) han establecido el debido proceso administrativo de conformidad con lo contemplado en el Contrato, a fin de establecer el equilibrio económico financiero previsto para ese tipo de concesiones.



Grant Thornton

Cotera y Asociados

A la fecha de este informe se tiene el visto bueno del Adenda al Contrato de Concesión que incluye una solución integral, estableciendo una actualización del modelo financiero y costo, e incluyendo un nuevo diseño para la Terminal Granelera, así como un plazo máximo para su aprobación por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y del Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP). A la fecha de nuestra opinión se está en espera del refrendo por parte de la Contraloría General de la República.

Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG3
con vencimiento en
30 de setiembre de 2012

Timbre de ₡1,000 de Ley N°6663
adherido y cancelado
en el original



Lic. Javier Cotera Mira
Contador Público Autorizado
N°879

San José, Costa Rica
17 de enero del 2012

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 31 de diciembre de 2011

Activos	Notas	2011	2010
Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 4,087,610	\$ 1,878,115
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	6	92,902	85,950
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	7 y 22	834,151	407,757
Inventarios	8	17,848	18,573
Gastos pagados por adelantado		29,323	39,911
Documentos por cobrar a compañía relacionada	18	300,000	300,000
Activos corrientes		5,361,834	2,730,306
No corrientes			
Documentos por cobrar a compañía relacionada	18	2,630,778	2,986,910
Vehículos, mobiliario y equipo	9	15,757	33,216
Activo intangible, neto	10	7,033,230	9,696,495
Activo por impuesto sobre las ganancias diferido		46,658	44,229
Otros activos		236	236
Activos no corrientes		9,726,659	12,761,086
Total activos		\$ 15,088,493	\$ 15,491,392

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 31 de diciembre de 2011

Pasivos y patrimonio	Notas	2011	2010
Pasivos			
Corrientes			
Préstamos a pagar porción corriente	11	\$ 666,705	\$ 1,340,631
Cuentas a pagar a compañía relacionada	18	15,225	15,225
Cuentas comerciales a pagar		162,420	74,662
Impuesto sobre las ganancias a pagar	17	213,177	481,023
Gastos y retenciones al personal a pagar		58,387	92,040
Gastos acumulados y otras cuentas a pagar	12	<u>202,970</u>	<u>496,336</u>
Pasivos corrientes		<u>1,318,884</u>	<u>2,499,917</u>
No corrientes			
Préstamos a pagar	11	<u>-</u>	<u>674,477</u>
Pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>674,477</u>
Total pasivos		1,318,884	3,174,394
Patrimonio			
Capital en acciones	13	10,000,000	10,000,000
Capital adicional pagado		24,000	24,000
Reserva legal		640,612	492,778
Ganancias acumuladas		<u>3,104,997</u>	<u>1,800,220</u>
Total patrimonio		<u>13,769,609</u>	<u>12,316,998</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>\$ 15,088,493</u>	<u>\$ 15,491,392</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
 Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011
 (Con cifras correspondientes por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2010)

	Notas	2011	2010
Ingresos:			
Servicios de carga y descarga de mercaderías		\$ 6,548,666	\$ 5,335,030
Servicios de estadía, amarrre. Desamarre y limpieza		622,179	606,093
Servicios de muellaje, almacenaje, recepción y despacho de la mercadería		679,512	441,101
Servicios de alquiler de maquinaria, ingresos de vehículos y báscula		951,463	359,425
Otros servicios		8,400	12,000
Total ingresos		<u>8,810,220</u>	<u>6,753,649</u>
Gastos de operación			
Gastos Administrativos	14	(601,728)	(1,042,911)
Gastos de operación del puerto	15	(5,123,113)	(3,319,117)
Gastos de mantenimiento		(108,803)	(54,846)
Total gastos de operación		<u>(5,833,644)</u>	<u>(4,416,874)</u>
Ganancia en operación		2,976,576	2,336,775
Ingresos varios y financieros	16	998,102	515,605
Intereses y gastos varios		(306,267)	(511,867)
Ganancia antes de impuestos		3,668,411	2,340,513
Ingreso (gasto) por impuesto sobre las ganancias			
Corriente	17	(714,161)	(749,053)
Diferido	17	2,429	296,149
Ganancia neta del período		<u>\$ 2,956,679</u>	<u>\$ 1,887,609</u>
Otro resultado integral del periodo, neto de impuestos		-	-
Resultado integral total del período		<u>\$ 2,956,679</u>	<u>\$ 1,887,609</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

**SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011

(Con cifras correspondientes por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2010)

	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Reserva legal	Ganancias acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2009	\$ 10,000,000	\$ 24,000	\$ 405,389	\$ 1,693,809	\$ 12,123,198
Dividendos pagados	-	-	-	(1,693,809)	(1,693,809)
Total Transacciones con los accionistas	-	-	-	(1,693,809)	(1,693,809)
Ganancia del periodo	-	-	-	1,887,609	1,887,609
Asignación a la reserva legal	-	-	87,389	(87,389)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	10,000,000	24,000	492,778	1,800,220	12,316,998
Dividendos pagados	-	-	-	(1,504,068)	(1,504,068)
Total Transacciones con los accionistas	-	-	-	(1,504,068)	(1,504,068)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	2,956,679	2,956,679
Asignación a la reserva legal	-	-	147,834	(147,834)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 10,000,000	\$ 24,000	\$ 640,612	\$ 3,104,997	\$ 13,769,609

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011

(Con cifras correspondientes por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2010)

	2011	2010
Actividades de operación		
Ganancia antes de impuestos	\$ 3,668,411	\$ 2,340,513
Ajustes para conciliar el resultado antes de impuestos con el flujo de efectivo por actividades de operación		
Ingresos por intereses	(129,115)	(60,081)
Depreciaciones y amortizaciones	2,476,680	1,210,278
Gastos por intereses	69,158	141,273
Gasto por impuesto sobre las ganancias corriente	(714,161)	(749,053)
Gasto por impuesto sobre las ganancias diferido	2,429	296,149
Total ajustes	<u>1,704,991</u>	<u>838,566</u>
Cambios netos en capital de trabajo (Incremento) disminución en:		
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	(607,571)	(64,973)
Inventarios	725	(906)
Gastos pagados por adelantado	10,588	(200)
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	87,758	336,493
Impuesto sobre las ganancias pagado	(267,846)	(337,760)
Intereses cobrados	307,863	16,467
Intereses pagados	(79,893)	(153,244)
Cuentas a pagar a compañía relacionada	-	(16,778)
Gastos acumulados por pagar	(316,284)	(80,248)
Total cambios netos en capital de trabajo	<u>(864,660)</u>	<u>(301,149)</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación	<u>4,508,742</u>	<u>2,877,930</u>
Actividades de inversión		
Adiciones de activo intangible	(54,577)	(23,367)
Adiciones al pago contractual del INCOP para dragado	245,825	246,500
Adiciones de activo fijo	(161)	-
Proveniente de la venta de activos	12,957	180
Disminución en documentos a cobrar a compañías relacionadas	356,132	321,144
Disminución de inversiones al valor razonable	(6,952)	9,050
Flujo de efectivo por actividades de inversión	<u>553,224</u>	<u>553,507</u>
Actividades de financiamiento		
Amortización de documentos a pagar a bancos	(1,348,403)	(1,340,120)
Dividendos pagados	(1,504,068)	(1,693,809)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	<u>(2,852,471)</u>	<u>(3,033,929)</u>
Cambio neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,209,495</u>	<u>397,508</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,878,115</u>	<u>1,480,607</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 4,087,610</u>	<u>\$ 1,878,115</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

NOTA 1 – NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC), S.A. (la Compañía) es una compañía de capital privado que tiene como actividad principal la prestación de los servicios de carga y descarga de productos a granel, así como el diseño, planificación, financiamiento, construcción, mantenimiento y la explotación en la nueva Terminal Granelera de Puerto Caldera, bajo el régimen de concesión de obra pública con servicios públicos, según lo establecido en el “Contrato de Concesión de Obra Pública con Servicios Públicos para la Construcción y Operación de la Terminal Granelera de Puerto Caldera”, el cual fue refrendado el 19 de abril del 2006.

NOTA 2 - INFORMACIÓN GENERAL Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Sociedad Portuaria de Caldera (SPGC), S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica el 16 de abril de 2002, por un plazo social de 21 años, el cual puede ser prorrogado siempre y cuando la concesión de gestión de servicios públicos de terminal de Puerto Caldera fuera prorrogada por el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico, que ejerce la autoridad legal para hacerlo. La Compañía está domiciliada en Costa Rica, ubicada en Puerto de Caldera, Puntarenas, Costa Rica.

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 09 de enero de 2012.

NOTA 3 – CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

La Compañía ha adoptado las siguientes nuevas interpretaciones, revisiones y enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, las cuales son relevantes y efectivas para los estados financieros de la Compañía cuyo periodo inicie el 1 de enero de 2010.

- NIIF 3 Combinaciones de Negocios (Revisada 2008)
- NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados (Revisada 2008)
- Mejoras anuales 2009

Los efectos significativos en los periodos actual, anterior, o futuros que surgen de la aplicación por primera vez de estos nuevos requisitos con respecto a la presentación, reconocimiento y medición, se describen a continuación:

NOTA 3 – CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Adopción de NIIF 3 Combinación de Negocios (Revisada 2008)

El estándar revisado acerca de las combinaciones de negocios (NIIF 3R) introduce cambios significativos sobre los requisitos para reconocer una combinación de negocios. El estándar conserva las principales características del método de compra, al cual se refiere ahora como método de adquisición. Los cambios más significativos en la (NIIF 3R) sobre las adquisiciones de la Compañía son:

Los costos de adquisición relacionados con la combinación son registrados como un gasto en el estado consolidado de resultados. Anteriormente, estos costos podrían haber sido registrados como parte del costo de la adquisición.

Cualquier consideración contingente es medida al su valor razonable a la fecha de la adquisición. Si la contingencia considerada genera un pasivo financiero, sus cambios subsecuentes serán generalmente reconocidos en ganancias y pérdidas. Anteriormente, dichas contingencias se reconocían solo cuando su pago era probable y se reconocían como un ajuste del goodwill.

La medición de los activos y pasivos adquiridos corresponde al valor razonable de éstos a la fecha de adquisición. Sin embargo, NIIF 3R incluye ciertas excepciones y provee reglas específicas para su medición.

NIIF 3R ha sido aplicada prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es o posterior al 1 de enero de 2010.

Adopción de NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados (Revisada 2008)

La adopción de la NIIF 3R requiere que la NIC 27R sea adoptada al mismo tiempo. La NIC 27R introduce cambios en los requisitos de reconocimiento de las transacciones con los intereses no controlados y la pérdida de control de una subsidiaria. Estos cambios son aplicados prospectivamente.

Adopción de las Mejoras Anuales de las NIIF 2009 (Emitidas en abril 2009)

Las mejoras de las NIIF 2009 hacen varias enmiendas menores a las NIIF. La única enmienda relevante para la Compañía está relacionada con la NIC 17 Arrendamientos. La enmienda requiere que los arrendamientos de terreno sean clasificados como financieros u operativos por la aplicación de los principios generales de la NIC 17. Anteriormente a esta enmienda, la NIC 17 generalmente requería que los arrendamientos de terreno se clasificaran como un arrendamiento operativo. La Compañía ha reasignado la clasificación de los terrenos de los contratos vigentes al 1 de enero de 2010, sobre la base de la información existente al inicio de tales arrendamientos y ha determinado que ninguno de ellos requiere reclasificación.

NOTA 3 – CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Normas, enmiendas e interpretaciones de normas existentes que aún no son efectivas y han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

A la fecha de autorización de estos estados financieros, ciertas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas existentes han sido publicadas, pero no están todavía vigentes, ni han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La administración anticipa que todos los pronunciamientos serán adoptados en las políticas contables de la Compañía en el primer periodo después de la fecha de entrada en vigencia de tales pronunciamientos.

Información sobre nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que se espera sean relevantes para los estados financieros de la Compañía se indican a continuación. Algunos otros nuevos estándares e interpretaciones han sido emitidos pero no se espera que provoquen un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras anuales 2010 (Rigen a partir del 1 de julio de 2010, o posteriormente)

El consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha emitido mejoras de las NIIF 2010. La mayoría de estas enmiendas rigen a partir del 1 de julio de 2010, ó el 1 de enero de 2011. Las mejoras de las NIIF 2010 incluyen ciertas provisiones de NIIF 3R, clarifica la presentación de la conciliación de cada uno de los componentes del resultado integral y clarifica los requerimientos de revelación de los instrumentos financieros. La Compañía preliminarmente considera que las mejoras de 2010 no tendrán un impacto material en sus estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos Financieros (Rige a partir del 1 de enero de 2013)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad proyecta reemplazar la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La sustitución de la NIIF 9 es realizada en fases. A la fecha, el capítulo relativo al reconocimiento, clasificación, medición, y no reconocimiento de activos y pasivos financieros ha sido emitido. Estos capítulos rigen a partir del 1 de enero de 2013. Los capítulos relacionados con la metodología para la determinación del deterioro y la contabilización de coberturas aún están siendo desarrollados.

La Administración aún no ha evaluado el impacto que estas enmiendas tendrán sobre los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, no se espera implementarlas hasta que todos los capítulos de la NIIF 9 hayan sido publicados y sea posible tener una comprensión integral acerca de las consecuencias de todos los cambios.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.1 Consideraciones generales

Las principales políticas contables que han sido utilizadas en la preparación de estos estados financieros se resumen a continuación.

Los estados financieros han sido preparados utilizando las bases de medición especificadas por las NIIF, para cada tipo de activo, pasivo, ingreso y gasto. Estas bases de medición se describen en las políticas contables.

4.2 Presentación de estados financieros

Los estados financieros están presentados de acuerdo con la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Revisada 2007). La Compañía ha elegido presentar el “Estado del resultado integral” en un solo estado.

Dos periodos comparativos son presentados en el Estado de Situación, cuando la compañía:

- Aplique una política contable retrospectivamente,
- Efectúe un restablecimiento de partidas en los estados financieros,
- Reclasifique partidas en los estados financieros.

Estimaciones y asunciones críticas de la contabilidad

La preparación de estados financieros, de acuerdo con los estándares internacionales de información financiera, requiere el uso de estimaciones y asunciones que afectan las cantidades divulgadas de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y las cantidades divulgadas de ingresos y gastos durante el período de información.

Las estimaciones y los juicios son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas acerca de acontecimientos futuros que se consideren razonables según sean las circunstancias.

La Compañía hace estimaciones y asunciones referentes al futuro. Las estimaciones resultantes de la contabilidad raramente igualarán los resultados relacionados se exponen a continuación.

4.3 Unidad monetaria y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (\$), la cual es la moneda funcional.

Las transacciones en otras monedas se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio que resultan por la liquidación de esas transacciones y por la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año se reconocen en resultados en “ingresos y gastos financieros”.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Las partidas no monetarias medidas al costo histórico se convierten utilizando los tipos de cambio de la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias medidas al valor razonable se convierten utilizando los tipos de cambio de la fecha en que se determinó su valor razonable.

La moneda funcional de la Compañía no ha sido cambiada durante el año.

4.4 Instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte contractual del instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivados del activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos sus riesgos y beneficios se traspasan.

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, descarga, cancela o expira.

Los activos financieros y los pasivos financieros inicialmente se miden a su valor razonable más los costos de la transacción, excepto por los activos financieros y pasivos financieros mantenidos al valor razonable con cambios en resultados, los cuales se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

Activos financieros

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías desde su reconocimiento inicial: préstamos y partidas a cobrar, activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta.

La categoría determina la medición subsecuente y si cualquier ganancia o pérdida resultante es reconocida en resultados o en otro resultado integral.

Todos los activos financieros excepto por aquellos al valor razonable con cambios en resultados están sujetos a la evaluación de deterioro al menos en cada fecha del estado de situación financiera anual. Los activos financieros se deterioran cuando hay evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros se deterioraron. Diferentes criterios para determinar el deterioro se aplican para cada categoría de activos financieros, las cuales se describen más adelante.

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan en “ingresos financieros” o “gastos financieros”, excepto por el deterioro de las cuentas a cobrar, el cual se presenta en “otros gastos”.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están cotizados en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial son valuados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro. El descuento se omite cuando el efecto de descontar es inmaterial. El efectivo, las cuentas a cobrar y otras partidas a cobrar de la Compañía se clasifican en esta categoría de activos financieros.

El deterioro de los préstamos y partidas a cobrar se analiza cuando están vencidas a la fecha del estado de situación financiera o cuando existe evidencia objetiva de que la contraparte va a incumplir.

Contratos de concesión de servicios

La compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de concesión de servicios cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte de o por instrucción del garante de los servicios de construcción o mejora prestados. Estos activos financieros se valorizan a su valor razonable al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valorizan al costo amortizado. Si la Compañía recibe como pago por los servicios de construcción prestados una parte en un activo financiero y parte en un activo intangible, cada componente del pago recibido o por recibir se contabiliza separadamente e inicialmente se reconoce el valor razonable del pago recibido o por recibir

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros que también son clasificados como mantenidos para negociar o que cumplen ciertas condiciones para ser designados por la entidad al valor razonable con cambios en resultados desde su reconocimiento inicial.

Los activos de esta categoría se miden al valor razonable reconociendo las ganancias o pérdidas en resultados.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y con vencimiento fijo distintos de los préstamos y partidas a cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas al vencimiento si la Compañía tiene la intención y la habilidad para conservarlas hasta que venzan.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo estimados.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Cualquier cambio en el importe en libros de la inversión, incluyendo las pérdidas por deterioro se reconoce en resultados.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no califican para ser incluidos en ninguna de las otras categorías de activos financieros.

Los activos financieros disponibles para la venta se miden a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se reportan en una cuenta de reserva en el patrimonio, excepto las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio de activos monetarios, las cuales se reconocen en resultados.

Cuando estos activos se venden o se determina que se han deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas en otro resultado integral se reclasifican de la reserva patrimonial a resultados y se presentan como un ajuste de reclasificación en otro resultado integral. El interés calculado usando el método de interés efectivo y los dividendos se reconocen en resultados dentro de “ingresos financieros”.

Las reversiones de pérdidas por deterioro se reconocen en otro resultado integral, excepto por los activos financieros que son garantías de préstamos, las cuales se reconocen en resultados solo si la reversión puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, cuentas a pagar y otras partidas a pagar.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos financieros mantenidos para negociar o designados al valor razonable con cambios en resultados, que posteriormente son llevados al valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados.

Todos los cargos relacionados por intereses y, cuando sea aplicable, los cambios en el valor razonable del instrumento que se reconocen en resultados se presentan en “gastos financieros”.

4.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el dinero en caja, depósitos bancarios a la vista, en conjunto con otras inversiones de corto plazo altamente liquidas que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor, cuyo vencimiento es igual o inferior a 3 meses con relación a la fecha del estado de situación financiera y sobre las cuales no existe restricción alguna para su utilización.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.6 Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o valor neto realizable, el que sea menor. El costo se determina utilizando el método de costos promedios. El valor neto realizable es el precio de venta estimado menos cualquier gasto de venta aplicable.

4.7 Vehículos, mobiliario y equipo

Los vehículos, mobiliario y equipo se mantienen al costo de adquisición menos la depreciación subsecuente y cualquier pérdida por deterioro del valor.

La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para distribuir el costo en resultados durante la vida útil estimada de cada activo. Los periodos generalmente aplicados son:

Vehículos	10 años
Mobiliario y Equipo	5-10 años

La administración estima que sus activos no tienen valor residual. Las estimaciones del valor residual y las estimaciones de las vidas útiles se actualizan según se requiera, o al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de vehículos, mobiliario y equipo se determinan como la diferencia entre el producto de la venta y el importe en libros de los activos y se reconocen en resultados dentro de “otros ingresos” u “otros gastos”.

Los gastos por reparación y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos se reconocen en resultados.

4.8 Activos intangibles

Los activos intangibles incluyen programas informáticos adquiridos, concesión de gestión de servicios públicos-pago inicial INCOP, obras y mejoras realizadas en el Puerto de Caldera, maquinaria y desembolsos posteriores. Estos se contabilizan usando el modelo de costo, en el cual su costo se le resta la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Costos de adquisición e implementación de software

Los costos incurridos en la adquisición de licencias e implementación de software para uso interno, son capitalizables como activos intangibles. Tales costos se amortizan en un plazo máximo de cinco años, a partir de la fecha de inicio de su utilización.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Concesión de gestión de servicios públicos-Pago inicial INCOP

Incluye el pago inicial realizado al instituto costarricense de puertos del pacífico (INCOP) por concepto del otorgamiento de la concesión de gestión de servicios públicos de la Terminal de Puerto Caldera, el cual corresponde a la cancelación de todas las presentaciones, indemnizaciones, pensiones y jubilaciones laborales a las que por ley y convención colectiva tenían derecho los empleados del INCOP, así como cualquier pago adicional convenido en efecto, de acuerdo con los contratos laborales de cada uno de los empleados que laboraban para esa institución al momento de la puesta en vigencia de la concesión.

Tal pago inicial se amortiza en línea recta, tanto para efectos fiscales como financieros, en un plazo de 20 años (periodo del contrato). El plazo empezó a contarse a partir de que le fue entregada a la Compañía la orden de inicio por parte del INCOP, la cual se dio el 11 de agosto del 2006. De conformidad con CINIIF 12 “Acuerdos de Concesión de Servicios” la compañía reconoce el pago inicial como un activo intangible, debido a que recibe un derecho de efectuar cargos a los usuarios del servicio público.

Obras y mejoras realizadas en el Puerto de Caldera

Incluye las mejoras a las instalaciones realizadas por la Compañía al Puerto de Caldera. Estas mejoras son amortizadas en la vida útil del activo (oscila entre 10 y 20 años) o al plazo de concesión (20 años) el que sea menor. De conformidad con la CINIIF 12 "Acuerdos de Concesión de Servicios" la Compañía reconoce las mejoras a las instalaciones de la administración concedente como un activo intangible, debido a que el contrato de concesión incluye la obligación de Construir-Operar-Transferir (por sus en BOT), es el Estado de Costa Rica es y será en todo momento el titular de las obras que se construyan, por tanto, la compañía estará imposibilitada legalmente para imponer algún tipo de gravamen o limitación sobre las objeto de la concesión.

Maquinaria

Corresponde a la maquinaria adquirida por la Compañía, según se establece en el Contrato de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de Puerto Caldera la totalidad de los derechos de los bienes entregados al término de la concesión por cualquier causa, en buenas condiciones de uso y explotación al Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP) tomando en cuenta el desgaste y deterioro normal por un uso racional de dichos bienes e igualmente los bienes que adquiera la Compañía. Estos bienes son amortizadas en la vida útil del activo (oscila entre 10 y 15) o en el plazo de concesión (20 años) el que sea menor.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

De conformidad con CINIIF 12 "Acuerdos de Concesión de Servicios" la Compañía reconoce tanto el pago inicial, las obras y mejoras realizadas en el Puerto de Caldera, como las adiciones de maquinaria mencionadas anteriormente, como un activo intangible, debido a que recibe un derecho para efectuar cargos a los usuarios del servicio público mediante las tarifas. Tal derecho efectuar los servicios no es un derecho incondicional a recibir efectivo (pago fijo) debido a que los importes están condicionados al grado de uso del servicio por parte de los clientes, tales importes están relacionados directamente a un modelo tarifario. Su reconocimiento inicial es efectuado al valor razonable. Después del reconocimiento inicial el activo intangible es reconocido al costo, que incluye los costos por préstamos capitalizados, si hubiere, menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Desembolsos posteriores

Los posteriores son capitalizados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros incorporados en el activo específico relacionado con dichos desembolsos. Todos los otros desembolsos, incluyendo los desembolsos para generar internamente plusvalías y marcas, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

4.09 Deterioro de vehículos, mobiliario, equipo y activos intangibles

Para fines de evaluación del deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo por el cual se pueden obtener flujos independientes de efectivo (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente para el deterioro y algunos son probados a nivel de unidades generadoras de efectivo.

Los activos individuales o las unidades generadoras de efectivo son probados por deterioro, en el caso que los hechos y circunstancias indiquen que su importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el cual es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. Para determinar el valor en uso, la administración estima los flujos futuros de efectivo esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés razonable para calcular el valor presente de dichos flujos. Los factores de descuento son determinados individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan su respectivo perfil de riesgo según la evaluación de la administración.

Las pérdidas por deterioro de las unidades generadoras de efectivo reducen en forma prorrateada el importe en libros de los activos que las conforman. Todos los activos son re-evaluados posteriormente por indicadores de que algún deterioro previamente reconocido pueda dejar de existir. El deterioro se reversa si el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo excede su importe en libros.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.10 Beneficios a empleados

Los beneficios de corto plazo a empleados, incluyendo vacaciones (ausencias retribuidas) y aguinaldos (decimotercer salario mensual), son pasivos corrientes incluidos en 'gastos y retenciones al personal a pagar', y se miden por el importe sin descontar que la Compañía espera pagar como resultado de los derechos que los empleados no han cobrado.

Con respecto a los beneficios por terminación, las leyes laborales costarricenses establecen el pago de un beneficio en caso de muerte, retiro o despido sin causa justificada. Esta compensación es determinada de acuerdo con el tiempo laborado por los empleados y el salario de los últimos seis meses y varía de 19.5 días a 22 días por cada año trabajado, hasta un máximo de 8 años.

Con este fin, la Compañía transfiere mensualmente a la Asociación Solidarista de Empleados que opera en la Compañía, un 5.33% sobre el salario mensual de los empleados afiliados a la Asociación, con lo cual dicha Asociación constituye un fondo de auxilio de cesantía para cada trabajador asociado. Adicionalmente, la Compañía transfiere mensualmente un 3% sobre los salarios de todos los empleados para los fondos complementarios y obligatorios de pensiones establecidos por ley.

Cualquier monto en exceso que deba pagar la Compañía, resultante entre los importes traspasados y la liquidación definitiva con base en los derechos laborales establecidos, se reconoce como gasto en el periodo en que se realice, cuando se ha asumido una obligación presente de carácter legal proveniente de los sucesos mencionados.

4.11 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando las obligaciones presentes producto de sucesos pasados conducirán probablemente a una salida de recursos económicos para la Compañía y su cuantía se puede estimar con fiabilidad. La fecha o la cuantía de la salida pueden todavía ser inciertas. Una obligación presente surge de un compromiso legal o implícito que ha resultado de sucesos pasados, por ejemplo, de garantías concedidas sobre los productos vendidos, de conflictos legales o de contratos onerosos. No se reconocen provisiones para pérdidas futuras de operación.

Las provisiones se miden como el desembolso estimado requerido para liquidar la obligación presente, con base en la evidencia más confiable disponible en la fecha de los estados financieros, incluyendo los riesgos y las incertidumbres asociados con la obligación presente. Las provisiones se descuentan a sus valores actuales, cuando el valor del dinero en el tiempo es material.

Cualquier reembolso que la Compañía pueda virtualmente estar segura de recibir de terceros con respecto a la obligación se reconoce por separado como activo. Sin embargo, este activo no puede exceder la cantidad de la provisión relacionada.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de los estados financieros y se ajustan para reflejar la mejor estimación actual.

En aquellos casos donde la posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes se considera improbable o remota, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se asuma en el curso de una combinación de negocios.

Las posibles entradas de beneficios económicos a la Compañía que todavía no cumplen con el criterio para ser reconocidas como un activo se consideran activos contingentes.

4.12 Patrimonio y reservas

El capital en acciones representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

La reserva legal ha sido constituida para cumplir con lo dispuesto en el artículo 143 del Código de Comercio de Costa Rica, que dispone destinar un 5% de las ganancias netas de cada ejercicio para la formación de la reserva, hasta que la misma alcance un 20% del capital social.

El capital adicional aportado incluye cualquier exceso recibido sobre el valor de emisión de las acciones.

Las ganancias acumuladas incluyen todos los resultados no distribuidos del periodo actual y de los anteriores.

4.13 Ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso de las actividades son reconocidos al valor de la contrapartida recibida o cobrar, neto de devoluciones. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, por lo general en forma de un documento formal, respecto de que los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la prestación de servicios son transferidos al comprador, es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones pueden ser medidos con fiabilidad y la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de la prestación de tal servicio.

Los Ingresos por la prestación de los servicios relacionados con las escalas comerciales realizadas por todo tipo de embarcaciones que soliciten el atraque para tales fines en los puestos uno, dos y tres en el Puerto de Caldera, así como los servicios requeridos con relación a la carga general, contenedores, vehículos, saquería y sobre chasis, en las instalaciones portuarias tales como, carga y descarga transferencia y almacenamiento corresponden a las tarifas cobradas a los clientes las cuales están reguladas por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP) y estos constituyen la base sobre la cual se realizará cualquier análisis para la modificación o ajustes tarifarios, los cuales deben considerar las condiciones ofertadas y respetar el equilibrio económico del contrato.

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de acumulación usando el método de interés efectivo.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.14 Gastos de operación

Los gastos de operación se reconocen en resultados de acuerdo con la utilización del servicio o la fecha en que se incurren. Los desembolsos por garantías se reconocen y cambian contra la provisión asociada cuando el ingreso relacionado es reconocido.

4.15 Costos por préstamos

Los costos por préstamos principalmente comprenden intereses de los préstamos de la Compañía.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos se capitalizan durante el periodo de tiempo que se requiere para completar y preparar el activo para su uso planeado o su venta. Otros costos por préstamos se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren y se presentan en “gastos financieros”.

4.16 Impuesto sobre las ganancias

El impuesto a las ganancias reconocido en resultados comprende la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente no reconocidos en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

El impuesto corriente activo y/o pasivo comprende las obligaciones con, o reclamos de, las autoridades fiscales relacionadas con el periodo fiscal actual o anterior, que están pendientes de pago a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto corriente se calcula sobre la ganancia gravable, la cual difiere de la ganancia antes de impuestos en los estados financieros. El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas del impuesto y las leyes del impuesto aprobadas o prácticamente aprobadas en la fecha de los estados financieros.

El impuesto a las ganancias diferido es calculado usando el método pasivo sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos y sus bases fiscales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados, sin descontar, a la tasa impositiva que se espera sea aplicable en el período en que se realizarán, y que esté aprobada o prácticamente aprobada en la fecha de cierre de los estados financieros. Los pasivos por impuesto diferidos siempre se reconocen en su totalidad.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen hasta el grado en que sea probable que estos puedan aplicarse a ganancias fiscales futuras. Para la evaluación de la administración sobre la probabilidad de ganancias fiscales futuras para utilizarlas contra los activos por impuestos diferidos. Ver nota 17.

Los cambios en los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen como un componente del ingreso o gasto por impuesto en resultados, excepto cuando estos están relacionados con partidas que son reconocidas en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también se reconoce en otro resultado integral o en patrimonio, respectivamente.

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre 2011</u>	<u>31 de diciembre 2010</u>
Efectivo en Caja Chica	\$ 969	\$ 963
Efectivo en Bancos	897,171	1,031,650
Equivalente de Efectivo- Certificados de inversión	<u>3,189,470</u>	<u>845,502</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>\$ 4,087,610</u>	<u>\$ 1,878,115</u>

Las cuentas bancarias en colones devengan una tasa de interés de un 1,50% anual (entre un 1.50% y un 3.25% anual en el 2011) y en dólares entre 0,15% y un 0,50%(entre 0.40% y un 0.50% anual en el 2011).

NOTA 6 – ACTIVOS FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

	<u>Vencimiento</u>	<u>Al 31 de Diciembre del 2011</u>		
		<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>tasa de interés anual</u>
INS Liquidez Público Dolares Orden 18257	Marzo 2012	\$ 44,452	\$ 44,452	0.48%
INS Liquidez Público Dolares Orden 18985	Mayo 2012	15,000	15,000	0.53%
INS Liquidez Público Dolares Orden 21176	Agosto 2012	<u>33,450</u>	<u>33,450</u>	0.56%
		<u>\$ 92,902</u>	<u>\$ 92,902</u>	

	<u>Al 31 de diciembre del 2010</u>		
	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>tasa de interés anual</u>
INS Liquidez Público Dólares; ordenes 18257, 18985 y 21176 en INS Inversiones SAFI, S.A, con vencimiento en marzo, mayo y agosto de 2011, respectivamente.	<u>85,950</u>	<u>85,950</u>	0.40%
	<u>\$ 85,950</u>	<u>85,950</u>	

Los certificados en INS Inversiones SAFI. Se encuentran pignorados a las garantías de cumplimiento, según lo establece el contrato de concesión (Ver notas 20 y 21)

El certificado del Banco HSBC en colones se encuentra pignorado a un depósito en garantía para respaldar un servicio eléctrico a favor del instituto costarricense de electricidad.

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 7 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Las cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar reconocidas en el estado de situación financiera se pueden analizar como sigue:

	31 de Diciembre 2011	31 de Diciembre 2010
Cuentas a cobrar comerciales	\$ 34,709	\$ 33,705
Estimacion para cuentas incobrables	-	-
Cuentas a cobrar comerciales netas	34,709	33,705
Compañías relacionadas (Nota 18)	20,303	20,303
Intereses por cobrar a relacionadas (Nota 18)	-	190,635
INCOP Pago contractual de dragado	95,898	158,199
Ministerio de Hacienda-credito fiscal (Nota 16)	644,529	-
Otras	38,712	4,915
	<u>\$ 834,151</u>	<u>\$ 407,757</u>

El importe en libros neto de las cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar es considerado como una aproximación razonable del valor razonable.

Todas las cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar han sido revisadas por indicadores de deterioro y no se encontró ninguna cuenta deteriorada.

NOTA 8 -- INVENTARIOS

Los inventarios se detallan a continuación:

	31 de Diciembre 2011	31 de Diciembre 2010
Repuestos, materiales y suministros	<u>\$ 17,848</u>	<u>\$ 18,573</u>

Los inventarios no han sido utilizados como garantía en ninguna operación de financiamiento

NOTA 9 -- VEHICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo de la Compañía incluye mobiliario, vehículos y equipo de oficina. El importe en libros puede ser analizado como sigue:

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 9 – VEHICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Importe en libros bruto			
Saldos al 1 de Enero de 2011	\$ 4,364	\$ 42,600	\$ 46,964
Adiciones	161	-	161
Ventas y retiros	-	(21,300)	(21,300)
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	<u>4,525</u>	<u>21,300</u>	<u>25,825</u>
Depreciación y deterioro			
Saldos al 1 de Enero de 2011	(968)	(12,780)	(13,748)
Depreciación	(580)	(4,083)	(4,663)
Ventas y retiros	-	8,343	8,343
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	<u>(1,548)</u>	<u>(8,520)</u>	<u>(10,068)</u>
Importe en libros al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 12,780</u>	<u>\$ 15,757</u>
Importe en libros bruto			
Saldos al 1 de enero de 2010	3,220	42,600	45,820
Adiciones	1,144	-	1,144
Retiros y ventas	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	<u>4,364</u>	<u>42,600</u>	<u>46,964</u>
Depreciación			
Saldos al 1 de enero de 2010	(543)	(8,520)	(9,063)
Depreciación	(425)	(4,260)	(4,685)
Retiros y ventas	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	<u>(968)</u>	<u>(12,780)</u>	<u>(13,748)</u>
Importe en libros al 31 de diciembre de 2010	<u>\$ 3,396</u>	<u>\$ 29,820</u>	<u>\$ 33,216</u>

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 10 - ACTIVO INTANGIBLE, NETO

El importe en libros de los activos intangibles puede ser analizado como sigue:

	Contrato de Concesión					Total
	Maquinaria y equipo	Pago inicial al INCOP	Pago INCOP por dragado	Mejoras a instalaciones	Obras en proceso	
Importe en libros bruto						
Saldos al 1 de enero de 2011	\$ 463,387	\$ 8,201,000	\$ (370,763)	\$ 3,814,981	\$ 613,044	\$ 12,721,649
Adiciones	-	-	(245,825)	-	54,577	(191,248)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	463,387	8,201,000	(616,588)	3,814,981	667,621	12,530,401
Depreciación y deterioro						
Saldos al 1 de enero de 2011	(103,776)	(1,776,883)	-	(1,144,495)	-	(3,025,154)
Depreciación	(32,519)	(410,050)	-	(2,029,448)	-	(2,472,017)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(136,295)	(2,186,933)	-	(3,173,943)	-	(5,497,171)
Importe en libros al 31 de diciembre de 2011	\$ 327,092	\$ 6,014,067	\$ (616,588)	\$ 641,038	\$ 667,621	\$ 7,033,230
Importe en libros bruto						
Saldos al 1 de enero de 2010	\$ 464,082	\$ 8,201,000	\$ (124,263)	\$ 3,814,981	\$ 590,821	\$ 12,946,621
Adiciones	-	-	(246,500)	-	22,223	(224,277)
Retiros y ventas	(335)	-	-	-	-	(335)
Traspasos	- 360	-	-	-	-	360
Saldos al 31 de diciembre de 2010	463,387	8,201,000	(370,763)	3,814,981	613,044	12,721,649
Depreciación						
Saldos al 1 de enero de 2010	(71,745)	(1,366,833)	-	(381,498)	-	(1,820,076)
Depreciación	(32,546)	(410,050)	-	(762,997)	-	(1,205,593)
Retiros y ventas	360	-	-	-	-	360
Traspasos	155	-	-	-	-	155
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(103,776)	(1,776,883)	-	(1,144,495)	-	(3,025,154)
Importe en libros al 31 de diciembre de 2010	\$ 359,611	\$ 6,424,117	\$ (370,763)	\$ 2,670,486	\$ 613,044	\$ 9,696,495

Ninguno de los activos intangibles ha sido utilizado como garantía en alguna operación de deuda

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 11 – PRÉSTAMOS A PAGAR

Los préstamos a pagar se detallan a continuación:

Acreeedor	Notas	Garantía	Tasa de interés	Vencimiento	Al 31 de Diciembre US Dólares	Al 31 de Diciembre US Dólares
RBTT Bank, Ltd	19	Fiduciaria	Libor 180 +4.80%	29-Abril-2012	\$ 666,705	\$ 1,999,976
Banco de Costa Rica						
Operación N° 240-02-02-5816363		Predataria	7.25%	31-Diciembre-2012	-	15,132
					-	15,132
					\$ 666,705	\$ 2,015,108
El saldo está conformado por:						
Préstamos corrientes					666,705	1,340,631
Préstamos no corrientes					-	674,477
					\$ 666,705	\$ 2,015,108

Los pagos de principal requeridos de acuerdo con los términos de los préstamos se detallan como sigue:

	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de Diciembre de 2011	\$ 666,705	\$ -	\$ -	\$ 666,705
31 de Diciembre de 2010	\$ 1,340,631	\$ 674,477	\$ -	\$ 2,015,108

NOTA 12 – GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El importe en libros de las provisiones puede ser analizado como sigue:

	31 de Diciembre 2011	31 de Diciembre 2010
Adelantos recibidos de clientes	\$ 54,081	\$ 393,045
Canon INCOP (15%)	114,525	80,888
Intereses acumulados por pagar	5,795	16,530
Otros	28,569	5,873
	\$ 202,970	\$ 496,336

NOTA 13 – CAPITAL EN ACCIONES

El capital en acciones de Sociedad Portuaria Granelera de Caldera, S.A. está representado por 10,000,000 acciones comunes y nominativas completamente pagadas con un valor de \$1,00 cada una. Todas las acciones son iguales en cuanto al pago de dividendos o pagos de capital y representan un voto en la asamblea de accionistas de Sociedad Portuaria Granelera de Caldera, S.A.

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 14 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración se detallan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarios y otros beneficios al personal	\$ 350,467	\$ 331,773
Depreciaciones y amortizaciones	252	214
Dietas y viajes de Junta Directiva	94,123	472,051
Honorarios Profesionales	103,337	170,641
Gastos de viajes nacionales e internacionales	21,145	37,779
Contribuciones voluntarias	300	2,743
Gastos de recepción	536	3,166
Otros	31,568	24,544
	<u>\$ 601,728</u>	<u>\$ 1,042,911</u>

NOTA 15 - GASTOS DE OPERACIÓN DEL PUERTO

Los gastos de operación del puerto se desglosan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Canon INCOP	\$ 491,294	\$ 337,683
Salarios y otros beneficios al personal	83,765	465,241
Depreciaciones y amortizaciones	2,449,844	1,210,064
Carga y descarga de buques	1,154,382	985,882
Pólizas de seguro	13,027	13,891
Honorarios profesionales	440,512	123,391
Amarre y desamarre de buques	186,658	109,004
Gasto de patentes e impuestos de nacionalización	44,597	41,622
Otros	259,034	32,339
	<u>\$ 5,123,113</u>	<u>\$ 3,319,117</u>

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 16 – INGRESOS VARIOS Y FINANCIEROS

Los ingresos varios y financieros se detallan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por intereses	\$ 129,117	\$ 110,756
Diferencial cambiario	200,028	394,115
Credito fiscal -Ministerio de Hacienda	644,529	-
Otros ingresos	24,428	10,734
	<u>\$ 998,102</u>	<u>\$ 515,605</u>

NOTA 17 – IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre las ganancias, la Compañía debe presentar su declaración anual del impuesto a las ganancias por los doce meses que terminan al 31 de diciembre de cada año. La diferencia entre el gasto por impuesto a las ganancias y el monto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto, a las ganancias antes de impuestos (impuesto esperado), se concilia como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ganancia antes de impuestos	\$ 3,668,411	\$ 2,340,513
Tasa de impuesto	30%	30%
Ingreso por impuesto "esperado"	1,100,523	702,153
Ajustes por ingresos no gravables	(680,827)	(526,940)
Ajustes por gastos no deducibles	171,057	473,162
Efecto por diferenciales cambiarios	123,408	100,677
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>714,161</u>	<u>749,052</u>
Anticipos efectuados	500,984	268,029
Impuesto por pagar a las ganancias	<u>\$ 213,177</u>	<u>\$ 481,023</u>

Los impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporarias se pueden resumir como sigue:

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 31 de diciembre de 2011

NOTA 18 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos que resultaron de dichas operaciones y las transacciones más importantes se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre 2011</u>	<u>31 de diciembre 2010</u>
1.- Cuentas a cobrar		
Servicios Portuarios de Caldera, S.A. (Nota 7)	\$ 20,303	\$ 20,303
2.- Intereses por cobrar		
Sociedad Portuaria de Caldera, S.A. (Nota 7)	\$ -	\$ 190,635
3.- Documentos por cobrar		
Sociedad Portuaria de Caldera, S.A.	\$ 2,930,778	\$ 3,286,910
4.- Gastos pagados por adelantado		
Contrato servicios profesionales con sociedad portuaria regional de buenaventura SA	\$ -	\$ 10,918
5.- Cuentas a pagar		
Servicios Portuarios de Caldera S.A.	\$ 15,225	\$ 15,225
6.- Transacciones		
i) Pago de dietas corporativas a los socios según participación accionaria		
Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura, S.A.	\$ -	\$ 192,000
Comercializadora R y S, S.A.	-	79,059
Logística de Granos, S.A.	-	71,529
Corporación Brisas del Pacífico, S.A.	-	33,883
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 376,471</u>
ii) Intereses del documento por cobrar- Sociedad Portuaria de Caldera S.A.	<u>\$ 78,736</u>	<u>\$ 85,086</u>
iii) Honorarios por asesoría a Sociedad Portuaria Regional Buenaventura, S.A.	<u>\$ 59,918</u>	<u>\$ 98,000</u>

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo por cobrar a Sociedad Portuaria de Caldera S.A., se origina por financiamientos para capital de trabajo, los cuales se encuentran garantizados con letras de cambio que devengan una tasa de interés fija del 2.50% anual (tasa aprobada por la junta directiva el 07 de octubre de 2009). Tales efectos están denominados en dólares estadounidenses.

NOTA 18 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El monto de los cobros futuros del documento a cobrar, se detalle como sigue:

	<u>A l 31 Diciembre</u>	<u>A l 31 Diciembre</u>
Documento a cobrar	\$ 2,930,778	\$ 3,286,910

El contrato por servicios profesionales con Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura S.A, es por servicios de asesoría y asistencia técnica, con la vigencia de 5 años y con vencimiento en mayo de 2011, por un monto total de USD 490,000 netos de impuestos sobre las remesas al exterior, los cuales son asumidos por la Compañía, pagaderos en 10 tractos semestrales iguales y anticipados de USD 49,000 cada pago. El monto del gasto prepagado corresponde al saldo de la última cuota cancelada al 2 de marzo del 2011, cubriendo los meses de febrero del 2011 a agosto de 2011. El monto registrado como gasto por este concepto incluyendo el impuesto mencionado, es por un monto de USD 59,918,00 en el 2011 (USD 98,00,00 en el 2010).

El contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos para la construcción y operación de la Terminal Granelera de Puerto Caldera estipula que las participaciones económicas del Concesionario (Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC). S.A.), y del concesionario de la gestión de servicios públicos (Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A.), mientras inicia la operación de la nueva Terminal de Graneles, serán asignadas de la siguiente manera:

- a) Muellaje a la Carga - 40% le corresponderá al concesionario de gestión de servicios públicos de la Terminal de Caldera y el 60% al Concesionario.
- b) Estadía de la Naves - 40% le corresponderá al concesionario de gestión de servicios públicos de la Terminal de Caldera y el 60% al Concesionario.

Tales participaciones económicas fueron aplicadas al saldo por pagar que la Compañía mantiene con Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC), S.A.

Las transacciones realizadas durante el periodo terminada al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Muellaje a la carga pagado a SPC	\$ 453,049	\$ 291,121
Estadía de las naves pagado a SPC	138,180	138,958
	<u>\$ 591,229</u>	<u>\$ 430,079</u>

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

- 1.- Las declaraciones de impuestos por los últimos 3 períodos, están a disposición de las autoridades fiscales costarricenses para su revisión. Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por reclamaciones de impuestos adicionales. Sin embargo, la administración considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión y si se presentaran reclasificaciones por partidas no deducibles o ingresos gravables, u otras determinaciones tributarias, la administración considera que no se afectaría significativamente la situación financiera y ni las operaciones de la Compañía.
- 2.- La Caja Costarricense de Seguro Social y el Ministerio de Trabajo tienen facultad para realizar inspecciones de los registros de planilla de las sociedades. La administración considera que de efectuarse dichas revisiones no se producirán recalificaciones de importancia.
- 3.- Existe pendiente un reclamo de equilibrio económico financiero del contrato contra el instituto Costarricense de puertos del Pacífico (INCOP), por motivo del atraso en el inicio de obras por causas ajenas a la Compañía por la suma de USD 40.904.853, cuya etapa de conciliación entre las partes ya ha sido finalizada al acordarse la suscripción de un addendum al Contrato de Concesión que ya ha sido negociado por las partes y que estaría por firmarse en fecha próxima.
- 4.- La compañía durante el periodo 2011 presentó ingresos por diferencial cambiario no gravables por un monto de ₡349,045.202 (₡693,292,077 en el 2010) y gasto no deducible por diferencial cambiario por un monto de ₡280,402.167 (₡712,537,846 en el 2010) los cuales en una consulta hecha a la Dirección General de Tributación acerca de su adecuado tratamiento fiscal dicha entidad dictaminó que debían considerarse como ingresos gravables y gastos deducibles dicha resolución se encuentra actualmente siendo recurrida ante el Tribunal Fiscal Administrativo. En caso de que el Tribunal Fiscal Administrativo confirme el criterio de la Dirección General de Tributación la compañía deberá iniciar un proceso de fiscalización para efectos de verificar la existencia de dicho diferencial cambiario derivado de los pasivos y activos en dólares. La compañía a esta fecha no ha registrado ninguna provisión por dicha situación.
5. Existe dos procesos dentro del juzgado de tránsito uno en San José No de sumaria 11-603112-489-TC, actualmente el proceso se encuentra con sentencia firme, cuantía inestimable. El otro proceso en el Juzgado de Tránsito de Puntarenas No de sumaria 11-600751-607-tc2 con audiencia de juicio oral y público el 17 de enero del 2011, cuantía inestimable.
6. La Compañía ha entablado un reclamo administrativo en contra del Impuesto de Patente Municipal realizado por la Municipalidad de Esparza en vista de que dicho impuesto solo debe ser cobrado en relación con los ingresos del almacén fiscal y no sobre la totalidad de ingresos. De acuerdo al abogado de la compañía señor Diego Salto van der Laet, mediante resolución DFT-109-2011 del 12 de agosto de 2011, la Dirección Financiera y Tributaria de la Municipalidad de Esparza rechazó el reclamo presentado. Actualmente el Tribunal Contencioso Administrativo en su calidad de Jerarca Impropio Municipal, se encuentra analizando el recurso de apelación presentado y estamos a la espera de la resolución final.

NOTA 20 -- CONTRATOS

20.1 Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos para la Construcción y Operación de la Terminal de Puerto Caldera.

La Compañía (Concesionario) mantiene un contrato de concesión, el cual fue refrendado por la Contraloría General de la República con fecha 30 de marzo de 2006, con la República de Costa Rica, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) junto con el Instituto Costarricense de

Puertos del Pacífico (INCOP) para prestar los siguientes servicios en el área portuaria concesionada:

- Amarre y desamarre.
- Estadía y muellaje.
- Carga y descarga de mercancías.
- Estiba y desestiba.
- Manejo de caga y/o transferencias.
- Almacenaje de la carga.
- Atención a las naves en cuanto a abastecimientos.
- Otros servicios conexos y accesorios a los anteriores, tales como logísticos, operativos y marítimos a los productos y a los buques.

Las principales cláusulas del contrato de concesión son las que se resumen en seguida:

- a) **Objeto del contrato:** consiste en la explotación de servicios de carga y descarga de productos a granel, así como el diseño, planificación, financiamiento, construcción, mantenimiento y la explotación de la nueva Terminal Granelera de Puerto de Caldera.
- b) **Plazo de la concesión:** El plazo de la concesión es de 20 años contados a partir de la fecha de la orden de inicio emitida por el INCOP. Éste contrato podrá ser prorrogado de existir interés público, con sustento en estudios técnicos, durante el último tercio anterior a su vencimiento, hasta por el plazo que permita la ley.
- c) **Obras a realizar por parte del concesionario:** Construcción de un nuevo atracadero dotado de una profundidad mínima de 12 metros, equipado con todas las facilidades para el manejo de los productos a granel. Deberá proveer e instalar los equipos necesarios para la operación de la descarga de productos a granel incluyendo la facilidad de control y de pasaje. Además de la construcción de calles, patios accesos y edificaciones.
- d) **Obras de dragado:** El INCOP compensará al Concesionario por la ampliación del contrato para incrementar las obras de dragado de mantenimiento referidas, la suma de US\$ 246,000 por año, pagadera en tramos trimestrales.
- e) **Plazo para la Construcción de la Obra:** el concesionario tendrá 36 meses para realizar la construcción total de la obra una vez cumplidos los requisitos establecidos.

NOTA 20 – CONTRATOS

- f) **Mantenimiento de las obras:** El concesionario deberá formular y proponer al INCOP un Plan de mantenimiento para conservar en buen estado las obras e instalaciones de la nueva terminal granelera, para asegurar un funcionamiento y seguridad óptimos. En caso de ser incumplida esta cláusula se sancionará con US\$ 1.000 por mes o fracción de mes de atraso.
- g) **Nuevas inversiones:** En ningún caso las nuevas inversiones podrán exceder el 25% del monto total de las inversiones iniciales previstas para el concesionario en su oferta, es decir US\$ 5,133,855.
- h) **Aporte Patronal del Concesionario:** este se obliga a demostrar que, como mínimo, el 20% del monto total de las inversiones requeridas para el proyecto.
- i) **Tarifas:** la estructura tarifaria y el modelo financiero ofertados por el concesionario obedecieron a la estructura tarifaria publicada en el cartel y previamente consultada a la ARESEP y adjudicada por la administración concedente.
- j) **Contraprestación anual:** el concesionario pagará al INCOP un canon equivalente del 5% de los ingresos brutos generados por la concesión.
- k) **Comisiones:** Dentro de los 15 días hábiles siguientes de haberse notificado la orden de inicio de la concesión, el Concesionario canceló al Consejo nacional de Concesiones la suma de US\$ 223,500 por concepto de los estudios realizados, de conformidad con el artículo 22 de la ley de Concesión de Obra Pública. Además, canceló a la firma Hamburg Port Consulting la suma US\$ 200,000 por una única vez, por concepto de comisión de éxito por haber cumplido las obligaciones.
- l) **Seguros:** el concesionario bajo su exclusivo costo, deberá suscribir, contratar y mantener durante todo el periodo bajo la concesión, las pólizas de seguro con las condiciones pactadas en el contrato.
- m) **Garantías:**
 - a. **Cumplimiento:** El Concesionario ha prorrogado la garantía de participación y la ha transformado en una garantía de cumplimiento por un monto de US \$250.000 (doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), para respaldar las obligaciones asumidas por éste hasta el inicio de la etapa de construcción
 - b. **Construcción:** El monto de la garantía de construcción equivale a un diez por ciento (10%) del presupuesto presentado por el adjudicatario en su oferta sea la suma de USD \$20,535,420, correspondiendo la garantía de construcción que deberá rendir el Concesionario a un valor de dos millones cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y dos dólares americanos (USD \$2,053,542), para todo el proyecto.

NOTA 20 – CONTRATOS

- c. **Explotación:** El Concesionario presentará, dentro de cinco días hábiles antes de iniciar la etapa de explotación de las nuevas obras, una garantía de explotación del servicio del 5% sobre el valor estimado del costo de operación y mantenimiento de un año calendario. El INCOP estima el costo de operación y mantenimiento en un millón ochocientos mil dólares estadounidenses al año (US\$ 1,800,000), calculado a partir de la fecha en que se le apruebe realizar la explotación de la nueva Terminal granelera. Consecuentemente, la garantía no podrá ser menor de noventa mil dólares estadounidenses (US \$ 90,000).
- d. **Ambientales:** deben ser rendidas mediante decreto ejecutivo del MINAET
- e. **Ambiental de Funcionamiento:** definida por la SETENA
- f. **Ambiental de construcción:** según resolución emitida por SETENA.
- n) **Aplicación de las cláusulas o multas:** se aplicará por ejecución tardía, defectos o incumplimientos del contrato.
- o) **Suspensión temporal:** la construcción de las obras de la explotación de la concesión solo podrán suspenderse por caso fortuito o fuerza mayor, en casos en que el INCOP así lo solicite, en cuyo caso deberá indemnizar al concesionario a fin de mantener el equilibrio económico del contrato.
- p) **Resolución de la concesión:** aplica cuando suceden las siguientes causas: falta de constitución o reconstitución de las garantías dispuestas en el cartel de licitación; cualquier incumplimiento calificado como grave; la declaración de la resolución por parte de la administración concedente del contrato.
- q) **Causas de extinción de la concesión:** se puede extinguir en caso de:
 - a. Vencimiento del plazo pactado
 - b. Imposibilidad de cumplimiento como medidas adoptadas por los poderes del estado
 - c. Eventos de causa mayor o caso fortuito; rescate por causa de interés público
 - d. Acuerdo mutuo entre la administración concedente y el concesionario
 - e. Resolución por incumplimiento
 - f. Quiebra del concesionario

NOTA 20 – CONTRATOS

- r) **Entrega de los derechos, bienes y equipo portuario:** la totalidad de los derechos y bienes afectados a la concesión deberán ser entregados al término de la concesión por cualquier causa, en buenas condiciones de uso y explotación a la Administración Concedente tomando en cuenta el desgaste y el deterioro normal por uso racional de dichos bienes; igualmente aquellos bienes que adquiriera el concesionario durante el periodo de concesión. Cuando la explotación de la concesión se produzca por vencimiento de plazo, el concesionario deberá entregar los derechos, equipos y bienes objeto de la concesión en buen estado de uso y explotación a la administración concedente sin costo alguno.
- s) **Cesión de la concesión:** el concesionario acepta expresamente que no puede sin autorización previa y expresa del INCOP, ceder, enajenar, dar en arrendamiento o de manera alguna transferir el servicio concesionado.
- t) **Vigencia:** los derechos y obligaciones entraron en vigencia a partir del refrendo de la Contraloría General de la República y el plazo empezó a contarse a partir de que le fue entregado a la Sociedad concesionaria la orden del inicio del proyecto por parte del INCOP

20.2 Contrato de fideicomiso irrevocable entre Sociedad Portuaria Granelera de Caldera y RBTT Bank Limited.

La obligación con el RBTT Bank Limited corresponden a un contrato de Fideicomiso de Garantía irrevocable suscrito el 20 de abril del 2009, a continuación se detallan las cláusulas más importantes del mismo:

- a. La entidad crediticia reportada en el contrato es RBTT Bank Limited, el deudor es la Sociedad Portuaria Granelera de Caldera S.A. (SPGC) y como fiduciario se nombra a Scotiabank de Costa Rica, S.A.
- b. SPGC obtiene por este contrato un préstamo por un monto de USD 4.000.000; cuyo plazo es de 3 años, con tasa de interés LIBOR a seis meses más un 4.80%, el pago de los intereses se realizará de forma mensual y los pagos por amortización se realizarán trimestralmente por un monto fijo de USD 333,333
- c. La Compañía realiza una cesión a un fideicomiso de garantía de todos sus ingresos cobrados de conformidad con el Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de Puerto Caldera, por ende la Compañía giró una orden al Banco de Costa Rica para que este cada martes transfiera todos los fondos depositados con excepción de USD 50.000 a una cuenta en colones costarricenses y otra en dólares estadounidenses de recolección administrada por el fiduciario. Tales cuentas de recolección al 30 de noviembre de 2011 tenían un saldo de CRC 100,832,542 la de colones y la de dólares de USD 176,455 (al 31 de diciembre del 2010 eran de CRC 146,839,345 y de USD 639,247).

NOTA 20 – CONTRATOS

- d. La Compañía debe comunicar y presentar semanalmente al fiduciario una orden de liberación de fondos en la que se detallan en forma general los gastos, el uso de los fondos y el total requerido para los pagos de cada semana, el fiduciario realizará el desembolso de fondos para asegurar que SPGC pueda realizar sus pagos los viernes de cada semana.
- e. El último día hábil de cada mes, el fiduciario aplicará de la cuenta recolección los honorarios por servicios profesionales, los costos y gastos incurridos por el fiduciario, intereses acumulados por la deuda, pago de amortización del principal de acuerdo con los términos establecidos, costos y gastos adeudados a la entidad crediticia.
- f. El fiduciario invertirá los fondos disponibles en la cuenta recolección en inversiones de alta liquidez, según instrucciones giradas a la entidad crediticia. Al 30 de noviembre del 2011 el fideicomiso mantiene certificados de depósito a plazo llamado Scotiabank en dólares estadounidenses y en colones costarricenses, por un monto de USD 2,737.223. (USD 845.502 al 31 de diciembre del 2010), con vencimiento en julio 2011.
- g. Se solicitan y presentan garantías de pago por parte de todos los accionistas de SPGC.
- h. Es requerido que la compañía mantenga un índice de endeudamiento definido como la deuda consolidada a valor neto, el cual no deberá exceder de 1.50%. Adicionalmente, debe mantener un índice de coeficiente mínimo de servicio de la deuda de 1.30:1 el cual considera el EBITDA con relación al saldo de la deuda + intereses + dividendos proyectados + cambios en los préstamos de las compañías relacionadas.
- i. La Compañía no debe incurrir en nueva deuda o distribuciones a los accionistas a menos que el índice de coeficiente mínimo de servicio de la deuda dé 1,30:1 sea alcanzado y mantenido. Así como, no debe incurrir en ningún préstamo a partes relacionadas que no sean créditos comerciales normales a menos que se mantenga por encima del índice anteriormente indicado.
- j. La Compañía no deberá avalar, endosar, o bien otorgar garantías a favor de otros, excepto por los instrumentos financieros relacionados al curso ordinario de los negocios. Tampoco podrá entrar en cualquier fusión o consolidación, así como vender o ceder total o sustancialmente sus activos.

NOTA 21 - PASIVOS CONTINGENTES-GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2011, de acuerdo con lo establecido en el “Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos para la Construcción y Operación de la Terminal Granelera de Puerto Caldera”, la Compañía ha suscrito una garantía de cumplimiento por un monto de USD 250.000, la garantía se mantiene en dólares estadounidenses con el Instituto Nacional de seguros a favor del Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP). Esta garantía de cumplimiento tiene una fecha de expiración el 31 de mayo del 2012.

NOTA 21 - PASIVOS CONTINGENTES-GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2011,, existen una garantía de cumplimiento por un monto de USD 223,000, las cuales se mantienen con el Instituto Nacional de Seguros, a favor del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones. Estas garantías tienen fecha de vencimiento el 01 de abril del 2012.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene una garantía de cumplimiento por un monto de USD 100,000, tal garantía se mantiene en dólares estadounidenses con el Ministerio de hacienda Dirección General de Aduanas. Esta garantía tiene una fecha de expiración el 11 de agosto de 2012.

NOTA 22 - RIEGOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Políticas y objetivos de administración del riesgo.

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La administración de los riesgos de la Compañía es coordinada en cooperación con la junta directiva y se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de corto y mediano plazo minimizando la exposición a mercados financieros.

La Compañía no participa activamente en el comercio de instrumentos financieros para propósitos especulativos. Los riesgos financieros más significativos a los que está expuesta la Compañía se describen a continuación.

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado por el uso de sus instrumentos financieros, específicamente al riesgo de moneda y al riesgo de tasa de interés, los cuales resultan de sus actividades de operación, inversión y financiamiento.

22.1 Sensibilidad de monedas extranjeras

La mayoría de las transacciones de la Compañía son llevadas a cabo en dólares estadounidenses (USD). La exposición al riesgo de tipos de cambio de moneda surge de las cuentas a pagar a comerciales, las cuales están denominadas en colones costarricenses (CRC).

La Compañía no utiliza instrumentos derivados para mitigar su exposición al riesgo de cambio de moneda extranjera. Sin embargo la Compañía mantiene activos monetarios denominados en CRC que cubre parte de estos pasivos.

Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera que exponen a la Compañía al riesgo de moneda se detallan a continuación. Las cifras mostradas son las reportadas a la administración y convertidas a USD a los tipos de cambio de cierre:

NOTA 22 - RIEGOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

	<u>Al 31 de diciembre 2011</u>	<u>Al 31 de diciembre 2010</u>
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	¢ 358,032,207	¢ 258,053,997
Total activos financieros	<u>358,032,207</u>	<u>258,053,997</u>
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar	58,635,322	38,750,303
Gastos acumulados y otras cuentas a pagar	14,791,600	25,232,658
Total pasivos financieros	<u>73,426,922</u>	<u>63,982,961</u>
Posición monetaria	<u>¢ 284,605,285</u>	<u>¢ 194,071,036</u>

Al 31 de diciembre de 2011, los tipos de cambio utilizados por la administración para valuar las partidas monetarias denominadas en USD fueron ¢517.75 (¢519,00 en el 2010) por cada US\$1.

22.2 Sensibilidad de tasas de interés

Los préstamos a pagar y documentos por pagar a compañías relacionadas están sujetos al riesgo de tasas de interés debido a que éstos se contratan a tasas de interés variables y a tasas de interés fijas.

El siguiente cuadro ilustra la sensibilidad de los resultados y del patrimonio a un cambio razonablemente posible en las tasas de interés fija de +1% en los préstamos. Se considera que estos cambios sean razonablemente posibles con base en observaciones de las condiciones actuales del mercado. Los cálculos están basados en el cambio en el promedio de las tasas de interés de mercado para el periodo, y en los instrumentos financieros mantenidos en la fecha de los estados financieros y que son sensibles a cambios en las tasas de interés. Todas las demás variables se mantienen constantes.

	<u>Resultado del año</u>	<u>Patrimonio</u>
	+ 1%	+ 1%
31 de diciembre de 2011	\$ 33,862	\$ 33,862
31 de diciembre de 2010	<u>\$ 32,869</u>	<u>\$ 32,869</u>

El siguiente cuadro ilustra la sensibilidad de los resultados y del patrimonio a un cambio razonablemente posible en las tasas de interés variable de +1% en los préstamos. Se considera que estos cambios sean razonablemente posibles con base en observaciones de las condiciones actuales del mercado. Los cálculos están basados en el cambio en el promedio de las tasas de interés de mercado para el periodo, y en los instrumentos financieros mantenidos en la fecha de los estados financieros y que son sensibles a cambios en las tasas de interés. Todas las demás variables se mantienen constantes.

NOTA 22 - RIEGOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

	<u>Resultado del año</u>	<u>Patrimonio</u>
	+ 1%	+ 1%
31 de diciembre de 2011	\$ 6,891	\$ 6,891
31 de diciembre de 2010	\$ 8,975	\$ 8,975

22.3 Análisis de riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte falle al cancelarle una obligación a la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, como por ejemplo la concesión de crédito a los clientes, los depósitos bancarios, inversiones en valores, etc. La máxima exposición al riesgo de crédito de la Compañía se limita al importe en libros de los activos financieros reconocidos en la fecha de los estados financieros, los cuales se resumen a continuación:

La Compañía monitorea continuamente el comportamiento de pago de sus clientes y demás contrapartes e incorpora dicha información en sus controles de riesgo de crédito. La administración de la Compañía considera que todos sus activos financieros que no están deteriorados ni vencidos a la fecha de los estados financieros tienen una buena calidad crediticia.

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 31 de diciembre</u>	
	2011		2010	
	<u>Saldo</u>	<u>estimación deterioro</u>	<u>Saldo</u>	<u>estimación deterioro</u>
Sin Vencer	\$ 834,151	\$ -	\$ 407,757	\$ -
Más de 91 días	-	-	-	-
	<u>\$ 834,151</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 407,757</u>	<u>\$ -</u>

22.4 Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que surge de que la Compañía no sea capaz de cumplir sus obligaciones. La Compañía administra sus necesidades de liquidez monitoreando cuidadosamente la tabla de pagos de sus préstamos no corrientes así como las entradas y salidas de flujos de fondos del día a día del negocio.

NOTA 23 – POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS DE ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

Los objetivos de administración de capital de la Compañía son asegurar la habilidad de la Compañía como negocio en marcha y proveer un rendimiento adecuado a su accionista estableciendo precios a sus servicios de acuerdo con el nivel de riesgo.

La Compañía monitorea el capital sobre la base de los importes en libros del patrimonio más los préstamos menos el efectivo y los equivalentes de efectivo tal y como se presentan en el estado de situación financiera.

La Compañía establece el monto del capital en proporción con su estructura de financiamiento total, como por ejemplo el patrimonio y los préstamos. La Compañía administra la estructura de capital y la ajusta a la luz de los cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de los activos subyacentes. Con el fin de mantener y ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el monto de los dividendos pagados a su accionista, devolver capital a su accionista, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deudas.

El capital a la fecha de los estados financieros bajo revisión se resume a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total de préstamos a pagar	\$ 666,705	\$ 2,015,108
Efectivo y equivalentes de efectivo	(4,087,610)	(1,878,115)
Deuda neta	(3,420,905)	136,993
Total patrimonio	13,769,609	12,316,998
Capital	<u>\$ 10,348,704</u>	<u>\$ 12,453,991</u>
Índice de deuda neta a capital	-33%	1%

ANEXO I

SOCIEDAD PORTUARIA GRANELERA DE CALDERA (SPGC), S.A.
 ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2011
 (Con cifras correspondientes por el período terminado el 30 de Junio de 2011)

	Semestre Junio de 2011	Semestre Diciembre de 2011
Ingresos:		
Servicios de carga y descarga de mercaderías	\$ 3,330,729	\$ 3,217,937
Sevicios de estadía, amarre. Desamarre y limpieza	286,246	335,933
Servicios de muellaje, almacenaje, recepción y despacho de la mercadería	323,189	356,323
Servicios de alquiler de maquinaria, ingresos de vehículos y báscula	116,847	834,616
Otros servicios	16,400	(8,000)
Total ingresos	<u>4,073,411</u>	<u>4,736,809</u>
Gastos de operación		
Gastos Administrativos	(298,866)	(302,862)
Gastos de operación del puerto	(1,849,255)	(3,273,858)
Gastos de mantenimiento	(33,752)	(75,051)
Total gastos de operación	<u>(2,181,873)</u>	<u>(3,651,771)</u>
Ganancia en operación	1,891,538	1,085,038
Ingresos varios y financieros	79,220	918,882
Intereses y gastos varios	(54,021)	(252,246)
Ganancia antes de impuestos	1,916,737	1,751,674
Ingreso (gasto) por impuesto sobre las ganancias		
Corriente	(622,817)	(91,344)
Diferido	39,613	(37,184)
Ganancia neta del período	<u>\$ 1,333,533</u>	<u>\$ 1,623,146</u>
Otro resultado integral del período, neto de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del período	<u>\$ 1,333,533</u>	<u>\$ 1,623,146</u>