

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de Diciembre de 2011

TABLA DE CONTENIDOS

	Página
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	3
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	5
Estado del resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	10 - 49

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), 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 fue auditado 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.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A. al 31 de diciembre de 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por 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. Anexo I, Estados de Resultados Integrales por los semestres terminados al 31 de diciembre de 2011 y al 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, se presenta razonablemente en todos sus aspectos significativos en relación con los estados financieros básicos tomados en conjunto.

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 DE CALDERA (SPC), S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 31 de diciembre de 2011

Activos	Notas	2011	2010
Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,087,694	\$ 1,152,857
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	6	117,900	132,351
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	7	356,611	310,941
Inventarios	8	431,996	489,524
Gastos pagados por adelantado		<u>301,167</u>	<u>304,150</u>
Activos corrientes		2,295,368	2,389,823
No corrientes			
Vehículos, mobiliario y equipo	9	432,199	503,540
Activo intangible, neto	10	13,884,625	15,288,996
Activo por impuesto sobre las ganancias diferido		13,718	19,366
Otros activos		<u>7,360</u>	<u>7,360</u>
Activos no corrientes		<u>14,337,902</u>	<u>15,819,262</u>
Total activos		<u>\$ 16,633,270</u>	<u>\$ 18,209,085</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

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

Pasivos y patrimonio	Notas	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2010
Pasivos			
Corrientes			
Préstamos a pagar porción corriente	11	\$ 825,555	\$ 2,149,970
Arrendamientos financieros	12	1,577,579	2,382,222
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar		699,308	387,532
Impuesto sobre las ganancias a pagar	18	607,394	696,607
Gastos y retenciones al personal a pagar		202,694	362,466
Gastos acumulados y otras cuentas a pagar	13	<u>1,985,724</u>	<u>2,214,286</u>
Pasivos corrientes		<u>5,898,254</u>	<u>8,193,083</u>
No corrientes			
Préstamos a pagar	11	4,875,601	4,212,816
Arrendamientos financieros	12	<u>1,770,280</u>	<u>2,560,550</u>
Pasivos no corrientes		<u>6,645,881</u>	<u>6,773,366</u>
Total pasivos		12,544,135	14,966,449
Patrimonio			
Capital en acciones	14	1,000,000	1,000,000
Reserva legal		200,000	200,000
Ganancias acumuladas		<u>2,889,135</u>	<u>2,042,636</u>
Total patrimonio		<u>4,089,135</u>	<u>3,242,636</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>\$ 16,633,270</u>	<u>\$ 18,209,085</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011

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

	Notas	2011	2010
Ingresos:			
Servicios de transferencia, muellaje, almacenaje, recepción y despacho de la mercadería		\$ 7,160,703	\$ 6,066,029
Servicios de carga y descarga de mercaderías		7,338,643	5,139,240
Servicios de alquiler de maquinaria y trasiego y movilización de mercadería		3,315,273	2,751,038
Servicios de estadía, amarre. Desamarre y limpieza		1,788,659	2,019,809
Embarcaciones de pasajeros (cruceros)		315,572	282,371
Servicios de almacén fiscal		730,862	611,291
Otros servicios		93,281	114,007
Total ingresos		<u>20,742,993</u>	<u>16,983,785</u>
Gastos de operación			
Gastos Administrativos	15	(2,103,840)	(2,246,276)
Gastos de operación del puerto	16	(13,010,307)	(10,732,841)
Gastos de mantenimiento	17	<u>(1,942,283)</u>	<u>(993,187)</u>
Total gastos de operación		<u>(17,056,430)</u>	<u>(13,972,304)</u>
Ganancia en operación		3,686,563	3,011,481
Ingresos financieros y varios		390,756	424,096
Intereses y gastos varios		<u>(656,857)</u>	<u>(997,325)</u>
Ganancia antes de impuestos		<u>3,420,462</u>	<u>2,438,252</u>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias			
Corriente	18	(1,005,722)	(791,665)
Diferido	18	<u>(5,648)</u>	<u>480,093</u>
Ganancia neta del periodo		<u>\$ 2,409,092</u>	<u>\$ 2,126,680</u>
Otro resultado integral del periodo, neto de impuestos		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del periodo		<u>\$ 2,409,092</u>	<u>\$ 2,126,680</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011

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

	Capital en acciones	Capital adicional aportado	Reserva legal	(Pérdidas) ganancias acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2009	\$ 1,000,000	\$ -	\$ 115,957	\$ 423,111	\$ 1,539,068
Dividendos pagados				(423,112)	(423,112)
Reserva Legal			84,043	(84,043)	-
Total Transacciones con los accionistas	-	-	84,043	(507,155)	(423,112)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	2,126,680	2,126,680
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1,000,000	-	200,000	2,042,636	3,242,636
Dividendos pagados	-	-	-	(1,562,544)	(1,562,544)
Total Transacciones con los accionistas	-	-	-	(1,562,544)	(1,562,544)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	2,409,092	2,409,092
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 1,000,000	\$ -	\$ 200,000	\$ 2,889,135	\$ 4,089,135

Las notas que se acompañan son parte integrante de este estado

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011

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

	2011	2010
Actividades de operación		
Ganancia antes de impuestos	\$ 3,420,462	\$ 2,438,252
Ajustes para conciliar el resultado antes de impuestos con el flujo de efectivo por actividades de operación		
Depreciaciones y amortización	1,657,762	1,473,403
Estimación por incobrables	-	27,241
Gastos por intereses	450,006	539,753
Gasto por impuesto sobre las ganancias corriente	(1,005,722)	(791,665)
Ingreso por impuesto sobre las ganancias diferido	(5,648)	480,093
Total ajustes	<u>1,096,398</u>	<u>1,728,825</u>
Cambios netos en capital de trabajo (Incremento) disminución en:		
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar	(45,670)	(244,664)
Inventarios	57,528	(228,171)
Gastos pagados por adelantado	2,983	(4,330)
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	311,776	85,150
Intereses pagados	(641,731)	(508,507)
Impuesto sobre las ganancias pagado	(83,565)	464,591
Gastos acumulados por pagar	<u>(196,658)</u>	<u>175,350</u>
Total cambios netos en capital de trabajo	<u>(595,337)</u>	<u>(260,581)</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación	<u>3,921,523</u>	<u>3,906,496</u>
Actividades de inversión		
Adiciones de activo intangible	\$ (103,026)	\$ (148,473)
Adiciones de vehículos, mobiliario y equipo	(108,314)	(69,567)
Producto de la disposición de activos productivos	29,290	188,811
Disminución de inversiones al valor razonable	<u>14,451</u>	<u>240,493</u>
Flujo de efectivo por actividades de inversión	<u>(167,599)</u>	<u>211,264</u>
Actividades de financiamiento		
Financiamiento de préstamos a pagar	2,978,262	-
Amortización de préstamos a pagar	(4,850,712)	(1,703,898)
Amortización de documentos a pagar a relacionadas	(384,093)	(321,144)
Dividendos pagados	<u>(1,562,544)</u>	<u>(1,725,819)</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	<u>(3,819,087)</u>	<u>(3,750,861)</u>
Cambio neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(65,163)</u>	<u>366,899</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,152,857</u>	<u>785,958</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,087,694</u>	<u>\$ 1,152,857</u>

NOTA 1 – NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A. (la Compañía) es una compañía de capital privado que tiene como actividad principal la prestación de los servicios relacionados con las escalas comerciales realizadas por todo tipo de embarcaciones que soliciten 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, bajo el régimen de concesión de gestión de servicios públicos, según lo establece el “Contrato de concesión de gestión de servicios públicos de la terminal de Puerto Caldera”, refrendado el 30 de marzo del 2006.

NOTA 2 - INFORMACIÓN GENERAL Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica el 23 de julio de 2002. La Compañía está domiciliada en Costa Rica, ubicada en Puerto de Caldera, Puntarenas, Costa Rica, con 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 fuese prorrogada por el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico que ejerce la autoridad legal para hacerlo.

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, ó 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 o 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.

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

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

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 líquidas 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 o construcción menos la depreciación subsecuente y cualquier pérdida por deterioro del valor. Como no se puede determinar una vida útil finita para los terrenos, sus importes en libros no se deprecian.

Los activos que son mantenidos en propiedad arrendada también se incluyen en propiedad, planta y equipo si son mantenidos bajo arrendamiento financiero. Tales activos se deprecian a largo de su vida útil esperada (determinada por referencia con activos comparables propios) o a lo largo del plazo del arrendamiento, si es menor.

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:

Vehiculos	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 propiedad, planta 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 arrendados

La propiedad económica de un activo arrendado se transfiere al arrendatario si éste asume substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo arrendado. El activo relacionado entonces se reconoce al principio del arrendamiento al importe más bajo entre su valor razonable y el valor presente de los pagos de arrendamiento más cualquier pago incidental, si hay. La contrapartida correspondiente se reconoce como pasivo por arrendamiento financiero, independientemente de que algunos de los pagos de arrendamiento sean pagaderos al inicio en la fecha de principio del arrendamiento. Los arrendamientos de terrenos e instalaciones están clasificados separadamente y el elemento de terreno se divide de las instalaciones, de conformidad con los valores razonables relacionados con los intereses arrendados en la fecha en que inicialmente se reconoce el activo.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Los métodos de depreciación y vidas útiles de los activos mantenidos bajo contratos de arrendamiento financiero, corresponden con los que se aplican a activos comparables legalmente propiedad de la Compañía. El correspondiente pasivo por arrendamiento financiero se reduce con los pagos de arrendamiento menos los cargos financieros, los cuales se registran en gastos financieros.

El elemento de interés de los pagos de arrendamiento representa la proporción constante del saldo de capital en circulación y se carga en resultados durante el plazo del arrendamiento.

Todos los demás arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos por contratos de arrendamiento operativo se reconocen como gastos sobre la base de línea recta. Los costos asociados, tales como mantenimiento y seguros, se registran como gastos cuando se incurren.

4.9 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 activas intangibles. Tales costos se amortizan en un plazo máximo de cinco años, a partir de la fecha de inicio de su utilización.

Concesión de gestión de servicios públicos-Pago inicial INCOP

Incluye el pago inicial realizado al instituto costarricense de puertos del pacifico (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.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

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.

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.

4.10 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.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

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.

4.11 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.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.12 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.

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.

4.13 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.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.14 Ingresos

Los 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).

Los ingresos por la prestación de los servicios relacionados con el almacenamiento de carga en el almacén fiscal, corresponden a las tarifas cobradas a los clientes por los días de estadía en tal almacén fiscal. Las tarifas por estos servicios son establecidos por la Administración de la Compañía. Esos ingresos son establecidos en el estado de resultados integral cuando el servicio es completamente prestado (base devengado).

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

4.15 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.

4.16 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”.

NOTA 4 – RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

4.17 Impuesto a 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.

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.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo en caja y bancos se detallan a continuación:

	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Efectivo en Caja Chica	\$ 974	\$ 968
Efectivo en Bancos	234,170	551,889
Equivalente de Efectivo- Certificados de inversión	852,550	600,000
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>\$ 1,087,694</u>	<u>\$ 1,152,857</u>

Las cuentas bancarias en colones devengan una tasa de interés entre un 1.00% y un 3.50% anual (1.50% y un 3.25% anual en el 2010) y en dólares entre 0.25% y un 0.50% (entre 0.40% y un 0.50% anual en el 2010).

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

	Al 31 de Diciembre del 2011		
	Valor Nominal	Valor de Mercado	tasa de interés anual
INS Liquidez Pública Dólares; ordenes 19979, 19980 y 21177 en INS Inversiones SAFI, S.A, con vencimiento en setiembre y diciembre de 2012, respectivamente.	117,900	117,900	6.61%
	<u>\$ 117,900</u>	<u>117,900</u>	

Los certificados en INS Inversiones SAFI. Se encuentran pignorados a las garantías de cumplimiento, según lo establece el contrato de concesión (ver Nota 21 y 22)

	Al 31 de diciembre del 2010		
	Valor Nominal	Valor de Mercado	tasa de interés anual
Certificados de inversión 177125 en el Banco HSBC, S.A. Por un monto de 7,500,000	\$ 14,451	14,451	8.26%
INS Liquidez Pública Dólares; ordenes 19271, 19979, 19980 y 21177 en INS Inversiones SAFI, S.A, con vencimiento en marzo, setiembre y diciembre de 2011, respectivamente.	117,900	117,900	6.12%
	<u>\$ 132,351</u>	<u>132,351</u>	

Los certificados en INS Inversiones SAFI. Se encuentran pignorados a las garantías de cumplimiento, según lo establece el contrato de concesión (ver Nota 21 y 22)

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 DE CALDERA (SPC), 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:

	<u>31 de Diciembre 2011</u>	<u>31 de Diciembre 2010</u>
Comerciales	\$ 91,808	\$ 35,316
Compañías relacionadas	9,013	18,125
Anticipos a proveedores	190,152	20,782
Otras	80,638	251,718
Provisión para incobrables	<u>(15,000)</u>	<u>(15,000)</u>
	<u>\$ 356,611</u>	<u>\$ 310,941</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:

	<u>31 de Diciembre 2011</u>	<u>31 de Diciembre 2010</u>
Repuestos, materiales y suministros	\$ 398,663	\$ 468,950
Combustible	<u>33,333</u>	<u>20,574</u>
	<u>\$ 431,996</u>	<u>\$ 489,524</u>

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

NOTA 9 – VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO

Los vehículos, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente manera:

	Mobiliario y equipo	Vehículos	Total
Importe en libros bruto			
Saldos al 1 de Enero de 2011	\$ 883,145	\$ 91,990	\$ 975,135
Adiciones	105,920	2,394	108,314
Ventas y retiros	(16,293)	(61,013)	(77,306)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	<u>972,772</u>	<u>33,371</u>	<u>1,006,143</u>
Depreciación y deterioro			
Saldos al 1 de Enero de 2011	(437,150)	(34,445)	(471,595)
Depreciación	(138,150)	(9,455)	(147,605)
Ventas y retiros	15,509	29,747	45,256
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	<u>(559,791)</u>	<u>(14,153)</u>	<u>(573,944)</u>
Importe en libros al 31 de Diciembre del 2011	<u>\$ 412,981</u>	<u>\$ 19,218</u>	<u>\$ 432,199</u>
Importe en libros bruto			
Saldos al 1 de enero de 2010	\$ 818,456	\$ 91,990	\$ 910,446
Adiciones	69,567	-	69,567
Retiros y ventas	(4,878)	-	(4,878)
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	<u>883,145</u>	<u>91,990</u>	<u>975,135</u>
Depreciación			
Saldos al 1 de enero de 2010	(309,393)	(25,249)	(334,642)
Depreciación	(128,282)	(9,196)	(137,478)
Retiros y ventas	525	-	525
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	<u>(437,150)</u>	<u>(34,445)</u>	<u>(471,595)</u>
Importe en libros al 31 de diciembre de 2010	<u>\$ 445,995</u>	<u>\$ 57,545</u>	<u>\$ 503,540</u>

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), 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				Software	Total
	Maquinaria y equipo	Pago inicial al INCOP	Mejoras a instalaciones	Obras en proceso		
Importe en libros bruto						
Saldos al 1 de enero de 2011	\$ 9,874,968	\$ 5,081,000	\$ 4,255,571	\$ 23,500	\$ 202,364	\$ 19,437,403
Adiciones	-	-	-	103,026	-	103,026
Retiros y ventas	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-	-
saldos al 31 de diciembre de 2011	9,874,968	5,081,000	4,255,571	126,526	202,364	19,540,429
Depreciación y deterioro						
Saldos al 1 de enero de 2011	(2,195,993)	(1,100,883)	(727,757)	-	(123,774)	(4,148,407)
Depreciación	(643,237)	(254,049)	(579,260)	-	(33,611)	(1,510,157)
Depreciación del año anterior	-	-	-	-	2,760	2,760
saldos al 31 de diciembre de 2011	(2,839,230)	(1,354,932)	(1,307,017)	-	(154,625)	(5,655,804)
Importe en libros al 31 de diciembre de 2011	\$ 7,035,738	\$ 3,726,068	\$ 2,948,554	\$ 126,526	\$ 47,739	\$ 13,884,625
Importe en libros bruto						
Saldos al 1 de enero de 2010	\$ 9,841,625	\$ 5,081,000	\$ 3,894,354	\$ 541,265	\$ 186,378	\$ 19,544,622
Adiciones	28,342	-	-	100,594	19,537	148,473
Retiros y ventas	(887)	-	-	(183,588)	-	(184,475)
Trasposos	5,888	-	361,217	(434,771)	(3,551)	(71,217)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	9,874,968	5,081,000	4,255,571	23,500	202,364	19,437,403
Depreciación						
Saldos al 1 de enero de 2010	(1,535,465)	(846,833)	(421,415)	-	(80,003)	(2,883,716)
Depreciación	(678,853)	(254,050)	(370,316)	-	(32,706)	(1,335,925)
Retiros y ventas	17	-	-	-	-	17
Trasposos	18,308	-	63,974	-	(11,065)	71,217
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(2,195,993)	(1,100,883)	(727,757)	-	(123,774)	(4,148,407)
Importe en libros al 31 de diciembre de 2010	\$ 7,678,975	\$ 3,980,117	\$ 3,527,814	\$ 23,500	\$ 78,590	\$ 15,288,996

Maquinaria y equipo y alguna obras en proceso por un valor neto de US\$ 7,127,765 (US\$ 7,678,975 en el 2010), se encuentran garantizando obligaciones por arrendamiento financiero.

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), 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:

Acreedor	Tasa de interés	Vencimiento	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre del 2010
			US Dólares	US Dólares
HSBC International (Bahamas) * Operación N°				
143431	3.35%	31/10/2011	\$ -	\$ 3,051,231
			-	3,051,231
BICSA Panama				
-	5.50%	20/07/2016	\$ 2,770,378	\$ -
			2,770,378	-
Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC), S.A.				
-	2.50%	-	2,930,778	3,286,910
			2,930,778	3,286,910
Banco de Costa Rica Operación N°				
240-02-02-5797593	8.25%	01/02/2012	-	15,801
240-02-02-5808812	10.75%	01/08/2012	-	8,844
			-	24,645
			\$ 5,701,156	\$ 6,362,786
Préstamos corrientes			\$ 825,555	\$ 2,149,970
Préstamos no corrientes			4,875,601	4,212,816
			\$ 5,701,156	\$ 6,362,786

Las condiciones del préstamo con el Banco Bicsa Panamá, se detallan en la nota 21.4.

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	\$ 825,555	\$ 3,484,234	\$ 1,391,367	\$ 5,701,156
31 de Diciembre de 2010	\$ 2,149,970	\$ 4,212,816	\$ -	\$ 6,362,786

NOTA 12 – ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Los activos intangibles de la Compañía incluyen maquinaria mantenida bajo contratos de arrendamiento financiero. El importe en libros de los activos mantenidos bajo dichos arrendamientos es de \$7,127,765 (\$7,678,975 en el 2010). Esta maquinaria está incluida en la cuenta de “Maquinaria y equipo” la cual forma parte integral de “activo intangible”.

Los pasivos por arrendamiento financiero están garantizados por los respectivos activos mantenidos bajo arrendamiento financiero.

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

NOTA 12 – ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Los pasivos por arrendamientos financieros reconocidos en el estado de situación financiera pueden analizarse como sigue:

Arrendador	Tasa de interés	Vencimiento	Monto en US dólares	
			31 de Diciembre 2011	31 de Diciembre 2010
CSI Leasing de Centroamérica, SRL				
Operación N°				
CSI-01 y CSI-02	9.75%	Noviembre 2013	\$ 3,091,445	\$ 4,609,666
CSI-03	Libor 180 días + 9%	Junio 2014	216,772	268,326
CSI-04	Libor 180 días + 9.06675%	Julio 2015	39,642	48,510
			<u>\$ 3,347,859</u>	<u>\$ 4,926,502</u>
Grupo Financiero Improsa				
Operación N°				
AI-442				\$ 16,270
			<u>\$ 3,347,859</u>	<u>\$ 4,942,772</u>
El sako está conformado por:				
Pasivos corrientes por arrendamientos financieros			\$ 1,577,579	\$ 2,382,222
Pasivos no corrientes por arrendamientos financieros			1,770,280	2,560,550
			<u>\$ 3,347,859</u>	<u>\$ 4,942,772</u>

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros al final de cada periodo bajo revisión fueron los siguientes:

	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de Diciembre de 2011	\$ 1,577,579	\$ 1,770,280	\$ -	\$ 3,347,859
31 de Diciembre de 2010	\$ 2,382,222	\$ 2,560,550	\$ -	\$ 4,942,772

Los contratos de arrendamiento de los vehículos incluyen pagos de arrendamiento variables y opciones de compra al final del plazo de cuatro años de los arrendamientos. Los contratos son cancelables y no contienen restricciones importantes.

No se reconoció ninguna renta contingente como gasto en el periodo bajo revisión, y no se espera recibir ningún ingreso por subarrendamiento ya que todos los activos son de uso exclusivo de la Compañía.

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

NOTA 13 – GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

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

	<u>31 de Diciembre 2011</u>	<u>31 de Diciembre 2010</u>
Adelantos recibidos de clientes	\$ 1,061,627	\$ 1,241,715
Canon INCOP (15%)	800,485	699,812
Intereses acumulados por pagar	70,114	267,767
Otros	53,498	4,992
	<u>\$ 1,985,724</u>	<u>\$ 2,214,286</u>

NOTA 14 – CAPITAL EN ACCIONES

El capital en acciones de Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A. está representado únicamente por 1,000,000 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 de Caldera (SPC), S.A.

NOTA 15 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración se detallan a continuación:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarios y otros beneficios al personal	\$ 920,387	\$ 789,765
Combustible y lubricantes	19,132	15,214
Depreciaciones y amortizaciones	128,461	151,255
Dietas y viajes de Junta Directiva	185,231	599,624
Honorarios Profesionales	140,200	117,269
Servicios Públicos	197,560	131,957
Gastos de viajes nacionales e internacionales	202,098	204,473
Limpieza y desinfección	80,754	67,488
Gastos de patentes e impuestos de nacionalización	1,595	41,722
Suministros de oficina	49,550	-
Gastos de recepción	50,672	39,732
Otros	128,200	87,777
	<u>\$ 2,103,840</u>	<u>\$ 2,246,276</u>

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

NOTA 16 - GASTOS DE OPERACIÓN DEL PUERTO

Los gastos de operación del puerto se desglosan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2011	2010
Canon INCOP	\$ 3,112,148	\$ 2,547,851
Salarios y otros beneficios al personal	2,663,676	2,329,687
Depreciaciones y amortizaciones	1,546,096	1,322,148
Carga y descarga de buques	2,425,524	1,720,544
Vigilancia y seguridad del puerto	662,220	641,127
Combustible y lubricantes	764,683	539,540
Servicios complementarios	190,117	123,583
Pólizas de seguro	431,097	446,065
Servicios Públicos	267,340	169,955
Honorarios profesionales	217,388	259,612
Amarre y desamarre de buques	141,019	169,773
Gastos de viaje interior del país	57,093	46,826
Limpieza y ornato	112,576	100,320
Servicios de limpieza de muelle	31,090	26,837
Otros	388,240	288,973
	<u>\$ 13,010,307</u>	<u>\$ 10,732,841</u>

NOTA 17 - GASTOS DE MANTENIMIENTO

Los gastos de mantenimiento se desglosan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2011	2010
Reparaciones y mantenimientos	\$ 1,271,242	\$ 572,589
Repuestos y accesorios de maquinaria y equipo	461,670	285,340
Gastos por insumos de combustibles	198,351	128,786
Otros	11,020	6,472
	<u>\$ 1,942,283</u>	<u>\$ 993,187</u>

NOTA 18 -- IMPUESTO A 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 12 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:

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

NOTA 18 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS

	31 de Diciembre	
	2011	2010
Utilidad antes de impuestos	\$ 3,420,462	\$ 2,438,252
Tasa de impuesto	30%	30%
Ingreso por impuesto "esperado"	1,026,139	731,476
Ajustes por ingresos no gravables	(45,291)	(976,941)
Ajustes por gastos no deducibles	50,661	530,983
Efecto por diferenciales cambiarios	(25,787)	506,147
Gasto por impuesto a las ganancias	\$ 1,005,722	\$ 791,665
Anticipos efectuados	\$ 398,328	\$ 95,058
Gasto por impuesto a las ganancias por pagar	\$ 607,394	\$ 696,607

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

	31 de Diciembre de 2010	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido en resultados	31 de Diciembre de 2011
(Activos) pasivos por impuesto diferido				
Activos corrientes				
Vehiculos, mobiliario y equipo	\$ 3,094	\$ -	\$ -	\$ 12,620
Activos Intangibles	8,780	-	-	(1,409)
Inventarios	3,565	-	-	1,182
Otros	(573)	-	-	(3,175)
Estimación por incobrables	4,500	-	-	4,500
Pasivos corrientes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 19,366	\$ -	\$ -	\$ 13,718
Reconocido como:				
Activo por impuesto diferido	\$ 19,366			\$ 13,718
Pasivo por impuesto diferido	\$ -			\$ -

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

NOTA 19 - 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		
Accionistas	\$ 198	\$ 9,399
Servicios Portuarios de Caldera, S.A.	6,388	6,388
Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura, S.A.	2,427	2,338
	<u>\$ 9,013</u>	<u>\$ 18,125</u>
2.- Gastos pagados por anticipado		
Contrato servicios profesionales con Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura SA	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,372</u>
3.- Cuentas a pagar		
Servicios Portuarios de Caldera S.A.	<u>\$ 409</u>	<u>\$ 409</u>
4.- Intereses acumulados por pagar		
Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC),SA	<u>\$ -</u>	<u>\$ 190,635</u>
5.- Documentos por pagar		
Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC),S:A	<u>\$ 2,930,778</u>	<u>\$ 3,286,910</u>
4.- 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.	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,883</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 376,471</u>
ii) Intereses del documento por pagar- Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC) S.A.	<u>\$ 78,737</u>	<u>\$ 85,086</u>
iii) Honorarios por asesoría a Sociedad Portuaria Regional Buenaventura, S.A.	<u>\$ 111,372</u>	<u>\$ 182,017</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo por pagar a Sociedad Portuaria Granelera de Caldera (SPGC),SA 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 19 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El monto de los pagos futuros del documento a pagar, se detalle como sigue:

	<u>Al 31 Diciembre 2011</u>	<u>Al 31 Diciembre 2010</u>
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 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 US\$ 910,000 netos de impuestos sobre las remesas al exterior, los cuales son asumidos por la Compañía, pagaderos en 10 tramos semestrales iguales y anticipados de US\$ 91.000 cada pago.

El contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos de la Terminal de 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 al concesionario de la 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 la 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 cobrado a SPGC	\$ 453,049	\$ 291,121
Estadía de las naves cobrado a SPGC	138,180	138,958
	<u>\$ 591,229</u>	<u>\$ 430,079</u>

NOTA 20 – 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.- Se presentó una demanda contra el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP), en donde se solicita la nulidad absoluta a la imposición de una multa de US\$ 5,000. La misma se lleva bajo el expediente número 10-002365-1027, el 31 de octubre del 2011 se notifica la sentencia No 223-2011-VI del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, donde se declara sin lugar la demanda. El 22 de noviembre del 2011 se presenta ante la Sala Primera de Corte Suprema de Justicia, recurso extraordinario de Casación contra la sentencia No 223-2011-VI, y según los asesores legales de la Compañía la probabilidad de un resultado positivo en dicho hecho es de un 50% y la cuantía del mismo es de US\$ 5,000.
- 4.- La Compañía es nombrada depositaria judicial, representada por el señor Juan Carlos Mora Pérez del contenedor número MSKU-161390-7, según expediente número 11-100187-0642-CI-3 de un hecho realizado por las partes Yessy C.A. Multiservicios S.A. y Brias y Miller S.A. la probabilidad de resultado positivo no existe, ya que la Compañía es únicamente depositaria del bien.
- 5.- La compañía está en proceso de apersonamiento al hecho, que se lleva en dicho juzgado bajo la sumaria número 11-600668-607-TC3 y cuyas partes están representadas por Olger Medina Moreno a colisión contra objeto (pluma). Según los asesores legales de la Compañía la probabilidad de resultado positivo es de un 50% y la cuantía es inestimable.
- 6.- La Compañía se encuentra en un proceso civil según expediente No 11-100187-0642-CI-3 interpuesto por Marina Intercontinental, S.A, el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José se declara incompetente en razón del territorio y remite el expediente al Juzgado de Puntarenas, la cuantía del mismo es de \$ 9.471.00

NOTA 20 – CONTINGENCIAS

- 7.- La Compañía se encuentra en una demanda laboral interpuesta por el Sr. Joseph David Correia Arce, según expediente No 11-300386-1024-LA, la demanda fue contestada por la actora, se debe proceder con un arreglo extrajudicial con la otra parte, cuantía es de \$ 538.00
- 8.- La compañía durante el periodo 2011 presentó ingresos por diferencial cambiario no gravables por un monto de ₡428,921.363 (₡1,625,991,446 en el 2010) y gasto no deducible por diferencial cambiario por un monto de ₡368,662.956 (₡899,542,502 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 ningún pasivo contingente por dicha situación.

NOTA 21 – CONTRATOS

21.1 Contrato de Concesión de Gestión de Servicios Públicos 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.
- Atención de buques atuneros.
- 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:

NOTA 21 – CONTRATOS

- a) **Objeto del contrato:** consiste en 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, bajo el régimen de concesión de gestión de servicios públicos. La prestación de esos servicios se efectuará a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de las instalaciones y a los beneficiarios de los servicios; todo de conformidad con este contrato.
- b) **Bienes:** El área de la concesión comprende los puestos de atraque uno, dos y tres, todas las construcciones, estructuras, bodegas de almacenamiento, patios, parqueos, edificios adjuntos a las bodegas, edificio administrativo y casetas, así como la red contra incendios, red de acueductos, red de alcantarillado y red eléctrica. El concesionario a partir de la orden de inicio se obliga a mantener y conservar las instalaciones. El Estado es y será en todo momento el dueño de los bienes objeto de esta concesión así como de las mejoras que en ellos se realicen, por lo que el concesionario está limitado a cualquier gravamen. El costo de los bienes recibidos al inicio de la concesión es de ₡ 7.356,906 en miles.
- c) **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.
- d) **Derechos del concesionario:**
- Contar con la ejecución plena del contrato y la colaboración de la administración procedente.
 - Ser resarcido íntegramente por la lesión patrimonial causada como consecuencia de la modificación impuesta por la administración procedente.
 - Solicitar ante el INCOP la modificación de los términos del contrato.
 - Plantear ante la administración concedente el reclamo pertinente cuando se encuentre en un caso de imposibilidad de cumplimiento por medidas generales económicas adoptadas por el estado.
 - Solicitar un reajuste en las tarifas de conformidad con las reglas o condiciones del cartel de licitación y el contrato.
- e) **Obligaciones del concesionario:**
- Conservar en condiciones normales de utilización y funcionamiento el área sobre la que se presta la concesión.

NOTA 21 – CONTRATOS

- Notificar al INCOP con cinco días hábiles de anticipación en caso de no poder cumplir sus obligaciones con los organismos que financian el proyecto.
 - Prestar el servicio con apego a los principios de continuidad, regularidad, uniformidad, igualdad y generalidad, lo cual obliga específicamente a prestarlo en las siguientes condiciones: sin interrupciones, en absoluta normalidad, en igualdad de condiciones a todos los usuarios y a la totalidad de los usuarios.
 - El concesionario se compromete a conservar las condiciones necesarias para mantener, durante todo el periodo de la Concesión, la certificación de seguridad portuaria que actualmente tiene el Puerto Caldera.
 - El Concesionario, para la realización de sus actividades, deberá tomar en cuenta que, hasta que entre en operación la nueva Terminal Granelera, deberá compartir con la prestataria de los servicios de granos las facilidades portuarias.
- f) **Capital Social:** El Adjudicatario, o sus empresas relacionadas, deberán mantener durante la vigencia de la concesión al menos el 51% del capital social de la sociedad concesionaria. Se permitirá la renovación de socios de este 51% siempre que sea previa y expresamente aprobada por el INCOP. El 49% restante podrá ser traspasado libremente, en tanto que las personas (físicas o jurídicas) que adquirieran las acciones no tengan ningún impedimento para contratar con el INCOP. El Concesionario sin embargo deberá notificar al INCOP sobre tal traspaso dentro de un plazo máximo de ocho días hábiles después de realizado.
- g) **Condiciones precedentes a la Orden de inicio:**
- Que el concesionario cuente con la viabilidad ambiental.
 - Que el concesionario haya rendido la garantía de cumplimiento.
 - Que tenga suscritos y vigentes los seguros.
 - Que el concesionario haya constituido el fideicomiso para garantizar el pago inicial de conformidad con lo establecido.
 - Que el INCOP antes de la orden inicio cuente con la totalidad de los fondos líquidos y sin limitaciones.
 - Que el concesionario tenga aprobadas por parte de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP), las tarifas aplicables con la nueva estructura productiva modelo.
- h) **Subcontrataciones:** Para efectos del cumplimiento del objeto del contrato, el concesionario podrá realizar subcontrataciones de conformidad con los términos y condiciones establecidas en la Ley de la Contratación Administrativa y su Reglamento.

NOTA 21 – CONTRATOS

- i) **Obras de dragado a ser ejecutadas para las partes:** Le corresponderá a la Administración Concedente, ya sea directamente o a través de un tercero, realizar todo lo correspondiente a las obras de dragado de mantenimiento de la dársena de maniobras, el canal de acceso en Puerto Caldera y al Concesionario las obras de dragado de sus frentes de atraque, incluyendo en cada caso, su planeación, contratación, ejecución, aseguramiento y garantías para procurar una operación eficiente y segura del Puerto.
- j) **Tarifas:** El concesionario aplicará las tarifas aprobadas por ARESEP al INCOP, de acuerdo con la nueva estructura productiva modelo que integra la participación del Concesionario. La expresión de las tarifas se efectuará en dólares de EEUU, mientras que la cancelación puede permitir el pago en moneda.
- k) **Principio de Intangibilidad patrimonial y Equilibrio Financiero de la Concesión:** La administración Concedente estará siempre obligada a mantener el equilibrio financiero del contrato. Cuando se altere el equilibrio económico financiero del contrato, y no se alcance la rentabilidad mínima, la Administración Concedente tendrá el deber de restablecer el equilibrio financiero del contrato, el cual tiene una tasa interna de retorno (TIR) de 14.3% (catorce punto tres por ciento) proyectada en la oferta y que garantiza la Administración Concedente como una TIR mínima, siempre y cuando el desequilibrio no sea el resultado de la ineficiencia del Concesionario o por causas imputables a él. Esta tasa corresponde al rendimiento de los flujos en dólares de Estados Unidos de América, calculada después de impuestos.
- l) **Contraprestación Anual:** El concesionario deberá pagar al INCOP un canon anual equivalente al 15% (quince por ciento) de los ingresos brutos generados por la concesión otorgada durante todo el plazo de la misma a favor del INCOP, pagadero trimestralmente por período vencido dentro de los 5 días hábiles posteriores al trimestre respectivo. El pago deberá realizarse en dólares o su equivalente en colones al valor del día del pago, tomando como base el tipo de cambio de venta de referencia diario publicado por el Banco Central de Costa Rica. El retraso prolongado por más de tres meses consecutivos, se interpretará como falta grave y dará lugar para solicitar la resolución del contrato.
- m) **Comisiones:** Dentro de los 15 días hábiles siguientes de haberse notificado la orden de inicio de la concesión, el Concesionario canceló a la firma Hamburg Port Consulting la suma de US\$ 85,395 por única vez por concepto de comisión de éxito por haber cumplido sus obligaciones.
- n) **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 coberturas y condiciones señaladas en el contrato, las cuales deben tener cláusulas de renovación automática. Los seguros a suscribir son los siguientes:
- Póliza de todo riesgo con coberturas de responsabilidad civil.
 - Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros
 - Todos los seguros de ley

NOTA 21 – CONTRATOS

- o) **Garantías:** Las garantías existentes son:
- **Garantía de cumplimiento:** 5% del valor de la contratación, por todo el periodo de la concesión.
 - **Garantía Ambiental de Funcionamiento:** definida por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA).
- p) **Aplicación de las Clausulas o Multas:** se aplicarán por ejecución tardía, defectos o incumplimientos de contratos.
- q) **Suspensión temporal:** Solo por caso de fuerza mayor o eventos onerosos que impidan prestar el servicio o por razones de interés público.
- r) **Resolución de la concesión:** Aplica cuando suceden las siguientes causas:
- Vencimiento del plazo,
 - Imposibilidad de cumplimiento,
 - Causas de interés público,
 - Acuerdo mutuo entre las partes,
 - Falta de viabilidad ambiental
 - Quiebra del concesionario.
- s) **Causas de la extinción de la concesión:**
- Vencimiento del plazo pactado
 - La imposibilidad de cumplimiento como consecuencia de las medidas adoptadas por los poderes del estado.
 - Por la ocurrencia de eventos de fuerza mayor, caso fortuito que imposibiliten el incumplimiento del Concesionario.
 - El rescate por causas de interés público.
 - El acuerdo mutuo entre la Administración Concedente y el concesionario, para lo cual se deberá contar con la aprobación previa de los acreedores del Concesionario, si los hubiere.
 - Resolución por incumplimiento.
 - La falta de viabilidad ambiental y su correspondiente garantía.
 - Quiebra del concesionario.
- t) **Entrega de los derechos, bienes y equipo portuario:** La totalidad de los derechos, 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 deterioro normal por un uso racional de dichos bienes; igualmente aquellos bienes que adquiera el concesionario durante el periodo de concesión. Cuando la extensión de la concesión se produzca por vencimiento del 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.

NOTA 21 – CONTRATOS

- u) **Cesión de la Concesión:** El Concesionario acepta expresamente que no puede sin autorización previa expresa del INCOP y en conformidad con lo dispuesto en los artículos 36 de la LCA y 39 del RCA, ceder, enajenar, dar en arrendamiento o de manera alguna transferir el servicio concesionado.
- v) **Vigencia:** Los derechos y obligaciones regidos por este Contrato entrarán en vigencia a partir del Refrendo de la Contraloría General de la República y el plazo de la concesión empezará a contarse a partir de que le sea entregada al Concesionario la orden de inicio por parte del INCOP.

21.2 Contrato Privado de Arrendamiento de local comercial.

El día 1 de junio del 2011, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con DHL con el propósito de alquilar una oficina del edificio administrativo del INCOP, como lo establece en el Contrato de Concesión, en donde los ingresos provenientes de dicho arrendamiento, deben ser incorporados para el pago del canon.

Las principales cláusulas del contrato de arrendamiento se detallan a continuación:

- a. Se alquila el local que se encuentra frente al MAG, SPC se compromete a entregar a DHL las instalaciones del local en buenas condiciones de pintura y conservación, con todos los servicios públicos de agua y electricidad, y con sus sistemas de cañería, cloacas y eléctricos en completo funcionamiento y conservación; con todas las ventanas con todos sus respectivos vidrios íntegros. Y DHL se compromete a devolver en las mismas condiciones el inmueble al momento de vencer el contrato.
- b. Se acuerda un precio de arriendo por la suma de USD 800 pagados mensualmente y en forma anticipada desde el 1 de junio del 2011. El plazo de la vigencia del contrato de arriendo es por un periodo de tres años entre las fechas de 1 de junio del 2011 y hasta el 1 de junio del 2014.
- c. El monto del arrendamiento tendrá un aumento anual de un 5% sobre el monto anterior pagado.
- d. Todas las mejoras que realice la arrendataria quedaran a beneficio exclusivo del inmueble, y no será reconocido por el arrendante como indemnización de ningún tipo.
- e. La arrendataria entregara en el momento de la firma del contrato la suma de USD 800 como depósito en garantía (arras confirmatorias).
- f. Es valor de la estimación fiscal de dicho contrato asciende a la suma de USD 9,600.

NOTA 21 – CONTRATOS

21.3 Contrato Privado de Arrendamiento de local comercial.

El día 1 de junio del 2011, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Servicios de Chequeo con el propósito de alquilar una oficina del edificio administrativo del INCOP, como lo establece en Contrato de Concesión, en donde los ingresos provenientes de dicho arrendamiento, deben ser incorporados para el pago del canon.

Las principales cláusulas del contrato de arrendamiento se detallan a continuación:

- g. Se alquila el local que se encuentra frente al parqueo de la Gerencia General de la Concesionaria, SPC se compromete a entregar a Servicios de Chequeo las instalaciones del local en buenas condiciones de pintura y conservación, con todos los servicios públicos de agua y electricidad, y con sus sistemas de cañería, cloacas y eléctricos en completo funcionamiento y conservación; con todas las ventanas con todos sus respectivos vidrios íntegros. Y Servicios de Chequeo se compromete a devolver en las mismas condiciones el inmueble al momento de vencer el contrato.
- h. Se acuerda un precio de arriendo por la suma de USD 500 pagados mensualmente y en forma anticipada desde el 1 de junio del 2011. El plazo de la vigencia del contrato de arriendo es por un periodo de tres años entre las fechas de 1 de junio del 2011 y hasta el 1 de junio del 2014.
- i. El monto del arrendamiento tendrá un aumento anual de un 5% sobre el monto anterior pagado.
- j. Todas las mejoras que realice la arrendataria quedaran a beneficio exclusivo del inmueble, y no será reconocido por el arrendante como indemnización de ningún tipo.
- k. La arrendataria entregara en el momento de la firma del contrato la suma de USD 500 como depósito en garantía (arras confirmatorias).
- l. Es valor de la estimación fiscal de dicho contrato asciende a la suma de USD 18.000.

21.4 Contrato de solicitud de préstamo específico, entre Sociedad Portuaria de Caldera (SPC), S.A. y Banco Internacional de Costa Rica S.A. (BICSA)

La obligación con BICSA corresponden a un préstamo personal suscrito el 20 de julio del 2011, con el fin de cancelar el crédito con HSBC Panamá, a continuación se detallan las cláusulas más importantes del mismo:

NOTA 21 – CONTRATOS

- a. El propósito: de la deuda es el de la cancelación del préstamo mantenido con el Banco HSBC Panamá.
- b. El monto del préstamo: es de USD 2.900.000
- c. Plazo: el plazo establecido para la cancelación del mismo es de cinco años.
- d. Tasa de interés: tasa prime rate más 2.25% anual, revisable y ajustable trimestralmente, pagadera por trimestre vencido. Tasa piso de 5.50% anual.
- e. Comisiones:
 - a. Formalización: se tasa un 0.50% flat pagadero anticipado.
 - b. Prepago: no aplica en caso de que el prepago se realice con recursos propios. Aplicaría un 2.00% sobre el saldo cancelado anticipadamente en caso de que sea producto de un crédito bancario.
- f. Forma de pago: mediante cuotas trimestrales imputables a principal más intereses de USD 166,839.
- g. Garantía: Fianza solidaria de las empresas Sociedad Portuaria de Buenaventura S.A., Comercializadora RyS S.A., Logística de Granos S.A. y Brisas del Pacífico S.A.

Además existen condiciones especiales, las cuales se detallan a continuación:

- a. La empresa deudora deberá presentar Estados Financieros auditados a diciembre, los cuales deberá entregar a más tardar cuatro meses después de la fecha de corte a: marzo, junio y setiembre internos, los cuales deberá presentar a más tardar un mes después de la fecha de corte. El Banco podrá solicitar cortes adicionales e información de otra índole cuando lo considere necesario.
- b. Las empresas fiadoras deberán presentar Estados Financieros cada cierre fiscal.
- c. Deberá subordinar la deuda actual con la empresa relacionada Sociedad portuaria Granelera de Caldera (SPGC) S.A. hasta la cancelación de la deuda con BICSA.
- d. Se podrán distribuir dividendos siempre y cuando la obligación con BICSA se encuentre totalmente al día y se informe previamente de la distribución, a fin de garantizar que las condiciones financieras de la empresa así lo permitan.

NOTA 22 - 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 de la terminal de Puerto Caldera”, la Compañía ha suscrito una garantía de cumplimiento por un monto de US\$ 534,000, correspondientes a un 5% del valor del contrato (para efectos del cálculo de la garantía, se fijó como la suma del pago inicial más el valor presente neto de los flujos futuros por concepto de canon anual) 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 17 de julio del 2012.

NOTA 22 - PASIVOS CONTINGENTES-GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2011, existen dos garantías de cumplimiento por un monto de US\$ 100,000 cada una, las cuales se mantienen con el Instituto Nacional de Seguros, a favor del Ministerio de Hacienda y Dirección General de Aduanas. Estas garantías tienen fecha de vencimiento el 01 de octubre del 2012 y el 12 de agosto del 2012.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene una garantía de cumplimiento por un monto de US\$ 52,000, tal garantía se mantiene en dólares estadounidenses con el Instituto Nacional de Seguros, a favor del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET).

NOTA 23 - 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.

23.1 Sensibilidad de monedas extranjeras

La mayoría de las transacciones de la Compañía son llevadas a cabo en dólares estadounidenses (US\$). 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 US\$ a los tipos de cambio de cierre:

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

NOTA 23 - 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	¢ 34,922,429	¢ 92,240,585
Total activos financieros	<u>34,922,429</u>	<u>92,240,585</u>
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar	59,962,486	163,897,550
Gastos acumulados y otras cuentas a pagar	119,627,189	85,486,400
Total pasivos financieros	<u>179,589,675</u>	<u>249,383,950</u>
Exposición monetaria	<u>¢ (144,667,246)</u>	<u>¢ (157,143,365)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, los tipos de cambio utilizados por la administración para valuar las partidas monetarias denominadas en US\$ fueron ¢517.75 (¢519,75 en el 2010) por cada US\$1.

NOTA 23 - RIEGOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

23.2 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 + 1%</u>	<u>Patrimonio + 1%</u>
31 de Diciembre del 2011	\$ 72,345	\$ 72,345
31 de Diciembre del 2010	<u>\$ 62,221</u>	<u>\$ 62,221</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.

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

NOTA 23 - RIEGOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

	<u>Resultado del año</u>	<u>Patrimonio</u>
	+ 1%	+ 1%
31 de diciembre de 2011	\$ 22,816	\$ 22,816
31 de diciembre de 2010	\$ 37,993	\$ 37,993

23.3 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:

Clases de activos financieros - importes en libros	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>2011</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>2010</u>
Efectivo en caja y bancos	\$ 1,087,694	\$ 1,152,857
Activos Financieros	117,900	132,351
Cuentas por cobrar	356,611	310,941
	<u>\$ 1,562,205</u>	<u>\$ 1,596,149</u>

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>2011</u>		<u>Al 31 de diciembre</u> <u>2010</u>	
	<u>Saldo</u>	<u>estimación deterioro</u>	<u>Saldo</u>	<u>estimación deterioro</u>
Sin Vencer	\$ 91,808	\$ -	\$ 89,210	\$ -
Más de 91 días	-	\$ -	4,473	(4,473)
	<u>\$ 91,808</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 93,683</u>	<u>\$ (4,473)</u>

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

NOTA 23 - RIEGOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

23.3 Análisis de riesgo de crédito

Además el movimiento de la estimación de las cuentas por cobrar de cobro dudoso, es como sigue:

	Al 31 de diciembre 2011	Al 31 de diciembre 2010
	Saldo	Saldo
Saldo al inicio	\$ 15,000	\$ 21,187
Estimación utilizada en el periodo	-	(33,428)
Estimación reconocida en el periodo	\$ -	27,241
Saldo al final	<u>\$ 15,000</u>	<u>\$ 15,000</u>

El riesgo de crédito para el efectivo y otros activos financieros de corto plazo se considera insignificante, debido a que las contrapartes son intermediarios financieros acreditados y supervisados en Costa Rica.

23.4 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.

	Al 31 diciembre del 2011			Al 31 diciembre del 2010		
	6 meses	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años	6 meses	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años
Documentos a pagar a compañía relacionada	\$ 150,000	\$ 450,000	\$ 2,330,778	\$ -	\$ 3,286,910	\$ -
Documentos a pagar terceros	259,188	821,426	1,689,764			3,075,876
Cuentas a pagar	699,308	-	-	387,532	-	-
Arrendamiento financieros	775,791.00	2,487,871	84,195	-	1,677,467	3,265,305
Cuentas a pagar a compañía relacionada	-	-	-	409	-	-
Gastos acumulados y otras cuentas a pagar	1,985,724	-	-	2,214,286	-	-
	<u>\$ 3,870,011</u>	<u>\$ 3,759,297</u>	<u>\$ 4,104,737</u>	<u>\$ 2,602,227</u>	<u>\$ 4,964,377</u>	<u>\$ 6,341,181</u>

NOTA 24 – 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:

	Al 31 de Diciembre 2011	Al 31 de Diciembre 2010
Total de préstamos a pagar	¢ 9,049,015	¢ 11,305,564
Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,087,694)	(1,152,857)
Deuda neta	7,961,321	10,152,707
Total patrimonio	4,089,135	3,242,636
Capital	¢ 12,050,456	¢ 13,395,343
Indice de deuda neta a capital	66%	76%

ANEXO I

SOCIEDAD PORTUARIA DE CALDERA (SPC), S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2011

(Con cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2011)

	30 de Junio 2011	31 de Diciembre 2011
Ingresos:		
Servicios de transferencia, muellaje, almacenaje, recepción y despacho de la mercadería	\$ 3,432,305	\$ 3,728,398
Servicios de carga y descarga de mercaderías	3,593,530	3,745,113
Servicios de alquiler de maquinaria y trasiego y movilización de mercadería	1,517,505	1,797,768
Sevicios de estadía, amarre. Desamarre y limpieza	907,790	880,869
Embarcaciones de pasajeros (cruceros)	205,578	109,994
Servicios de almacén fiscal	339,183	391,679
Otros servicios	43,107	50,174
Total ingresos	<u>10,038,998</u>	<u>10,703,995</u>
Gastos de operación		
Gastos Administrativos	(1,006,594)	(1,097,246)
Gastos de operación del puerto	(6,260,662)	(6,749,645)
Gastos de mantenimiento	(807,161)	(1,135,122)
Total gastos de operación	<u>(8,074,417)</u>	<u>(8,982,013)</u>
Ganancia en operación	1,964,581	1,721,982
Ingresos financieros y varios	162,343	228,413
Intereses y gastos varios	(289,138)	(367,719)
Ganancia antes de impuestos	<u>1,837,786</u>	<u>1,582,676</u>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias		
Corriente	(564,993)	(440,729)
Diferido	68,708	(74,356)
Ganancia neta del período	<u>\$ 1,341,501</u>	<u>\$ 1,067,591</u>
Otro resultado integral del período, neto de impuestos	-	-
Resultado integral total del período	<u>\$ 1,341,501</u>	<u>\$ 1,067,591</u>