

**INFORME DEL
COMISARIO**

**A los Señores Accionistas de:
"VIPA" VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.**

En mi calidad de Comisario de "VIPA" VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S. A. y en cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos de la empresa y en concordancia con el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes Estados de Resultados, por el año terminado en esa fecha.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que mi revisión provee una base razonable para expresar una opinión con relación a lo dispuesto en la Resolución No. 92-1-4-3-0014, de septiembre 25 de 1992 de la Superintendencia de Compañías informo lo siguiente:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Respecto a las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

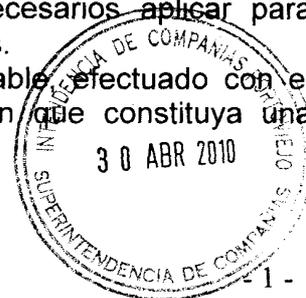
Revise las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y Juntas de Directorio, y en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas. Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Los títulos de acciones y los talonarios, se encuentran actualizados al 31 de diciembre del 2009.

2. PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO

Como parte del examen efectuado, realice un estudio, del Sistema de Control Interno de la Compañía, en el alcance que considere necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las normas de auditoría generalmente aceptadas; bajo las cuales, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados.

Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.



3. REGISTROS LEGALES Y CONTABLES

VIPA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S. A. es una compañía constituida en la ciudad de Quito - Ecuador, el 5 de septiembre de 1970. El domicilio principal es en la ciudad de Manta según escrituras de aumento de capital y reforma de estatutos con fecha 29 de mayo de 1991, pudiendo establecer sucursales, oficina o delegaciones en cualquier otro lugar de la República o del exterior. El 17 de diciembre del 2001 se efectúa el último aumento de capital social de la compañía y la respectiva conversión de sucres a dólares.

El objetivo principal de la compañía es la explotación del ramo de las construcciones, especialmente vías puertos y aeropuertos y la explotación minera, así como también a la venta de lotes urbanizados. Los estados financieros se encuentran preparados de acuerdo con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios Generalmente Aceptados.

En base de los resultados obtenidos al aplicar selectivamente mis procedimientos de revisión, considero que la documentación contable, financiera y legal, de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas, el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS DE CONTRATOS DE CONSTRUCCION

La compañía ejecuta proyectos contratados con terceros y proyectos propios que son contabilizados de conformidad con los siguientes procedimientos:

➤ MÉTODO DE AVANCE DE OBRA

Las construcciones de obras contratadas con terceros se basan en contratos de construcción a costos más cantidad adicional convenida en el que se reembolsa al contratista por costos permisibles o de otros modos definidos. Bajo este método el ingreso de los contratos es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad respecto del trabajo realizado. Cuando se incurre en costos del contrato que se relacionan con una actividad futura, dichos costos son reconocidos como un activo, tales costos se incluyen en el monto adecuado por los clientes.



INFORME DEL COMISARIO

➤ **MÉTODO DEL CONTRATO TERMINADO**

Por cuanto el resultado de los proyectos propios de la compañía no pueden ser estimados confiablemente, los ingresos del contrato y los costos asociados son reconocidos como ingresos y gastos, respectivamente a la terminación del contrato, por tanto se registrarán los ingresos solamente al terminarse el contrato o por lo menos al terminarse esencialmente.

PASO LATERAL CHONE

MONTO TOTAL CONTRATADO	\$7.639.156,46
ANTICIPO RECIBIDO	\$3.055.662,58
TRABAJO EJECUTADO (22.69%)	\$1.773.179,33
FECHA DEL CONTRATO:	24 DE ABRIL DEL 2008
PLAZO 18 MESES	

Legalmente este contrato esta vencido, las razones por falta de estudio técnico y presupuesto por parte del contratante. Esta situación ocasiona perjuicios de carácter económico a la empresa por mantener el equipo y personal paralizado hasta que se confirme el contrato ampliatorio.

ANILLO VIAL

MONTO TOTAL CONTRATADO	\$2.742.014.90
ANTICIPO RECIBIDO	\$1.357.097,38
TRABAJO EJECUTADO (64.32%)	\$1.763.650,15
FECHA DEL CONTRATO:	11 DE JUNIO DEL 2007
PLAZO 550 DIAS	



INFORME DEL COMISARIO

La obra se suspendió debido:

A dos inviernos y en los años 2008 y 2009 y la falta de provisión de material pétreo para la pavimentación ocasionada por la clausura de la mina de nuestro proveedor. Esta situación provoco que el Consejo Provincial de Manabí resuelva que una vez que se complete el valor del anticipo se de por terminado el contrato de mutuo acuerdo.

ACCESO MANTA

MONTO TOTAL CONTRATADO	\$5.498.141,10
ANTICIPO RECIBIDO	\$2.576.352,26
TRABAJO EJECUTADO (15.70%)	\$862.987,07
FECHA DEL CONTRATO:	04 DE NOVIEMBRE DEL 2008
PLAZO 7 MESES	

La actualización de los estudios para ampliar la vía de cuatro carriles, cambio de instalaciones eléctricas, agua potable y oleoducto; así como la falta de expropiaciones obligo a disminuir el avance de la obra; a la fecha se esta tramitando la ampliación del plazo en concordancia con los nuevos estudios y el incremento del presupuesto.

4. ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

Para conocimiento de los señores accionistas considero importante, revelar cifras comparativas por los años 2008 y 2009; las mismas que reflejan incrementos y disminuciones en las cuentas de Activos y Pasivos.

INFORME DEL COMISARIO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	2008	2009	2008-2009	%	
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES	\$12.871.260,71	\$10.662.966,58	\$ 2.208.294,13	-17,16%	Disminución
Caja-Bancos	\$ 3.862.613,65	\$ 367.875,18	\$ 3.494.738,47		
Invers. Financ. Temp.	\$ 34.641,90	\$ 34.754,23	\$ 112,33		
Ctas./Dotos. Por Cob.	\$ 2.662.841,77	\$ 1.475.775,74	\$ 1.187.066,03		
Inventarios	\$ 0,00	\$ 184.830,44	\$ 184.830,44		
Obras en Procesos	\$ 6.311.163,39	\$ 8.599.730,99	\$ 2.288.567,60		
ACTIVOS FIJOS	\$ 2.351.811,01	\$ 2.911.517,97	\$ 559.706,96	23,80%	Incremento
Terrenos, Edificios, Local, Instal.	\$ 1.176.635,53	\$ 1.305.605,12	\$ 128.969,59		
Maq., Mueb. y Eq.	\$ 2.630.177,27	\$ 3.351.302,05	\$ 721.124,78		
Vehículos	\$ 799.700,88	\$ 806.459,81	\$ 6.758,93		
(-) Dep. Acumulada	\$ -2.254.702,67	\$ -2.551.849,01	\$ -297.146,34		
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 8.354,48	\$ 7.374,48	\$ -980,00	-11,73%	Disminución
Otros Activos	\$ 8.354,48	\$ 7.374,48	\$ -980,00		
TOTAL ACTIVOS	\$ 15.231.426,20	\$ 13.581.859,03	\$ 1.649.567,17	-10,83%	Disminución
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES	\$ 1.113.034,19	\$ 731.933,23	\$ -381.100,96	-34,24%	Disminución
Cuentas por Pagar	\$ 779.631,31	\$ 628.085,61	\$ -151.545,70		
Dctos. por Pagar	\$ 1.477,43	\$ 60.000,00	\$ 58.522,57		
Oblig. por Pagar	\$ 331.925,45	\$ 43.847,62	\$ -288.077,83		
DE LARGO PLAZO	\$ 229.283,71	\$ 55.912,16	\$ -173.371,55	-75,61%	Disminución
Doctos. por Pagar	\$ 128.544,14	\$ 55.912,16	\$ -72.631,98		
Otros Pasivos	\$ 100.739,57	\$ 0,00	\$ -100.739,57		
PASIVOS DIFERIDOS	\$ 7.462.917,28	\$ 6.363.536,05	\$ 1.099.381,23	-14,73%	Disminución
Anticipos Recibidos	\$ 7.462.917,28	\$ 6.363.536,05	\$ 1.099.381,23		
TOTAL PASIVOS	\$ 8.805.235,18	\$ 7.151.381,44	\$ 1.653.853,74	-18,78%	Disminución
PATRIMONIO					
Capital y Reservas	\$ 6.421.041,03	\$ 6.426.191,02	\$ 5.149,99		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 5.149,99	\$ 4.286,57	\$ -863,42		
TOTAL PATRIMONIO	\$ 6.426.191,02	\$ 6.430.477,59	\$ 4.286,57	0,07%	Incremento
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 15.231.426,20	\$ 13.581.859,03	\$ 1.649.567,17	-10,83%	Disminución

**INFORME DEL
COMISARIO**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	2008	2009	%
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES	\$12.871.260,71	\$10.662.966,58	
Caja-Bancos	\$3.862.613,65	\$367.875,18	2,71%
Inversiones Financ. Temporales	\$34.641,90	\$34.754,23	0,26%
Cuentas y Doctos. Por Cobrar	\$2.662.841,77	\$1.475.775,74	10,87%
Inventarios	\$0,00	\$184.830,44	1,36%
Obras en Procesos	\$6.311.163,39	\$8.599.730,99	63,32%
ACTIVOS FIJOS	\$2.351.811,01	\$2.911.517,97	
Terrenos, Edificios, Local, Instal.	\$1.176.635,53	\$1.305.605,12	9,61%
Maquinaria, Muebles y Equipo	\$2.630.177,27	\$3.351.302,05	24,67%
Vehiculos	\$799.700,88	\$806.459,81	5,94%
(-) Depreciación Acumulada	-\$2.254.702,67	-\$2.551.849,01	-18,79%
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$8.354,48	\$7.374,48	
Otros Activos	\$8.354,48	\$7.374,48	0,05%
TOTAL ACTIVOS	\$15.231.426,20	\$13.581.859,03	100,00%
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES	\$1.113.034,19	\$731.933,23	
Cuentas por Pagar	\$779.631,31	\$628.085,61	4,62%
Documentos por Pagar	\$1.477,43	\$60.000,00	0,44%
Obligaciones por Pagar	\$331.925,45	\$43.847,62	0,32%
PASIVOS LARGO PLAZO	\$229.283,71	\$55.912,16	
Documentos por Pagar	\$128.544,14	\$55.912,16	0,41%
Otros Pasivos	\$100.739,57	\$0,00	0,00%
PASIVOS DIFERIDOS	\$7.462.917,28	\$6.363.536,05	
Anticipos Recibidos	\$7.462.917,28	\$6.363.536,05	46,85%
TOTAL PASIVOS	\$8.805.235,18	\$7.151.381,44	52,65%
PATRIMONIO			
Capital y Reservas	\$6.421.041,03	\$6.426.191,02	47,31%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$5.149,99	\$4.286,57	0,03%
TOTAL PASIVOS	\$6.426.191,02	\$6.430.477,59	47,35%
PASIVO Y PATRIMONIO	\$15.231.426,20	\$13.581.859,03	100,00%

5. ANALISIS FINANCIERO ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

COMPOSICION DEL ACTIVO

CAJA – BANCOS

La cuenta caja bancos del total del activo representa una disminución del 2,71%, esto debido a que no recibió pagos oportunos del Ministerio de Obras Públicas en el año 2009.

INVERSIONES CORRIENTES

La empresa tiene en inversiones de corto plazo el 0,26% del total del activo en el año 2009.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

En el año 2009 existe una disminución del 10,87%, esta reducción en el porcentaje es por el atraso en el pago de las cuentas del Ministerios de Obras Públicas y demás entidades del Gobierno.

INVENTARIO

La cuenta inventarios en el año 2009 comprende a la existencia de materiales pétreos de la empresa.

OBRAS DE PRODUCCION EN PROCESO

La cuenta obras en proceso representa del total de los activos en el año 2009 un incremento del 63,32% un porcentaje alto en esta cuenta están los proyectos en ejecución y proyectos que se encuentran atrasados con más de una año.

TERRENOS, EDIFICIOS, LOCAL E INSTALACIONES

La cuenta de inmuebles en el año 2009 hay un incremento esto se debe por la compra de un terreno en Chone y compra de oficina en Quito.

MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPO

Estas cuentas reflejan para el año 2009 un incremento significativo del 24,67% la empresa ha ido comprando maquinaria nueva, muebles y equipos de computación para la oficina de Quito.

VEHICULOS EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMIONERO MOVIL

En el año 2008 los vehículos representan el 5,29% y en el año 2009 5,94% como podemos observar en el año 2009 el porcentaje incrementa debido a que la empresa adquiere vehículos recorridos de las obras.

OTROS ACTIVOS

La empresa para el año 2008 representa el 0,28% y en el año 2009 una disminución del 0,05%.

COMPOSICION DEL PASIVO

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Esta cuenta para el año 2009 disminuye un 4,62%, debido a que la empresa ha cancelado cuentas pendientes de pago.

DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

La empresa tiene en documentos por pagar proveedores respecto al año 2009 presenta un incremento del 0,44% debido a la compra de materia prima, maquinaria, etc. a crédito.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERA A CORTO PLAZO

Para el año 2008 esta cuenta refleja el 2,18% del total del pasivo y patrimonio en comparación con el año 2009 tiene una disminución 0,32% esto se debe a que la empresa no ha contraído mas préstamos con los bancos de corto plazo y ha cancelado los préstamos pendientes.

**PASIVOS A LARGO PLAZO
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

La cuenta de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo para el año 2009 se observa una disminución del 0,41% debido a que la empresa ha ido cancelando su deuda de largo plazo que tenía con el banco del pichincha para tener capital de trabajo y poder solventar deudas de corto plazo.

OTROS PASIVOS

Esta cuenta representan el 0,66% del total del pasivo y patrimonio en el año 2008 con respecto al año 2009 no registra movimiento debido a la cancelación total del préstamo a un accionista de la empresa.

**PASIVOS DIFERIDOS
ANTICIPOS RECIBIDOS**

Esta cuenta registra los anticipos recibidos de los contratos en ejecución representa en el año 2009 46,85% del total del pasivo.

COMPOSICION DEL PATRIMONIO

**PATRIMONIO
CAPITAL Y RESERVAS**

El capital no cambia en los dos años pero su composición dentro del total de activo y pasivo si para el año 2008 tiene el 42,16% en relación al 2009 presenta un incremento del 47,31% conformando otras reservas con la capitalización de las utilidades anteriores.

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad representa el 0,03% en el año 2008 y 2009 esta utilidad es considerada como insuficiente.

ESTADO DE RESULTADOS

**ANALISIS FINANCIEROS APLICADO
VIPA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.
EN MILES DE DOLARES
ESTADOS DE RESULTADOS**

	AÑOS TERMINADOS DICIEMBRE		
	2009	2008	%
VENTAS NETAS	3.312.533,69	2.576.294,08	28,58%
OTRAS RENTAS GRAVADAS	40.501,08	28.262,72	1,22%
TOTAL INGRESOS	3.353.034,77	2.604.556,80	
COSTOS Y GASTOS			
(-) COSTOS	2.638.560,83	1.651.964,45	79,65%
UTILIDAD BRUTA	714.473,94	952.592,35	
(-) GASTOS	681.005,98	923.025,24	20,56%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	3.319.566,81	2.574.989,69	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	33.467,96	29.567,11	
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	5.020,19	4.435,07	0,15%
UTILIDAD GRAVABLE	28.447,77	25.132,04	
(-) 25% IMPUESTO	24.161,20	19.982,05	0,73%
UTILIDAD NETA	4.286,57	5.149,99	0,13%

6. ANALISIS FINANCIERO ESTADOS DE RESULTADOS

VENTAS NETAS

Las ventas netas representan el 6,54% en el 2008 en comparación con el 2009 hubo un incremento del 28,58% debido a la nueva facturación realizada en el periodo vigente.

OTRAS RENTAS GRAVADAS

La cuenta rentas gravadas representan en el año 2008 el 1,10% del total de las ventas netas para el año 2009 se observa un incremento del 1,22%.

COSTOS

Del total de las ventas netas los costos representan en el 2008 el 64,12% en comparación con el año 2009 refleja un incremento del 79,65% es un porcentaje significativo para la empresa esto se da por el atraso de las obras a ejecutar.

GASTOS

Los gastos de la empresa para el año 2008 muestran un 35,83% del total de las ventas netas en el año 2009 se observa una disminución del 20,56% los costos y gastos tienen un porcentaje elevado sumando representan el 100,21% que sobrepasa el porcentaje del las ventas netas totales.

UTILIDAD NETA

La empresa tiene una utilidad neta del 0,20% en el 2008 en relación al año 2009 se observa una disminución del 0,13% es una utilidad deficiente.

Una compilación del estado de resultados por el periodo que terminó el 31 de diciembre del 2009 y con cifras comparativas del 2008 es como sigue:

INFORME DEL COMISARIO

	2009	2008	Variación US \$	Variación %
Ingresos de operación	3.312.533,69	2.576.294,08	736.239,61	28,58%
Ingresos no Operativos	40.501,08	28.262,72	12.238,36	43,30%
Costo de Ventas	2.638.560,83	1.651.964,45	986.596,38	59,72%
Gasto de Administración	583.611,21	789,283,92	-205.672,71	-26,06%
Gasto no Operativos	97.394,77	133,741,32	-36.346,55	-27,18%
Utilidad y/o (pérdida) del ejercicio	33.467,96	29,567,11	3.900,85	13,19%

En los años indicados, el valor de los impuestos, que se calcularon aplicando la metodología indicada por el SRI; La participación de Trabajadores y el Impuesto a la Renta generada fue el siguiente:

	2009	2008	Variación US \$	Variación %
Participación a Trabajadores	5.020,19	4,435,07	585,12	13,19%
Impuesto a la Renta	24.161,20	19,982,05	17.878,19	20,91%
Total	29.181,39	24,417,12	4.764,28	19,51%

7. ANALISIS FINANCIEROS

Para conocimiento de los señores accionistas, a continuación ciertos índices y comentarios que considero necesario comunicar:

a) BALANCE GENERAL

ACTIVOS Y PASIVOS.- Con relación a los totales de estos grupos, los subgrupos presentan los siguientes porcentajes:

ACTIVO CORRIENTE	Representa el	78,52 %
ACTIVO FIJO Y NO CORRIENTE	Le corresponde el	21,48. %
PASIVO CORRIENTE	Representa el	5,38 %
PASIVO A LARGO PLAZO Y DIFERIDO	Le corresponde el	47,26 %

INDICE DE SOLVENCIA

- a) **Índice de Liquidez.-** El activo corriente con relación al pasivo corriente presenta 14,57: 1.- La Empresa dispone de USD \$ 14,57 para responder USD \$ 1.00 de sus obligaciones a corto plazo.
- b) **Prueba Acida.-** El Activo corriente menos al activo realizable frente al pasivo corriente muestra 2,57: 1.- La Empresa dispone de USD \$ 2,57 para cubrir USD \$ 1.00 de sus obligaciones a corto plazo.

De los índices señalados, estimo que la Compañía presenta una situación solvente frente a sus obligaciones a corto plazo y, en general, muestra una estructura sana.

INFORME DEL COMISARIO

INDICE DE PATRIMONIAL

Durante el presente ejercicio el capital social suscrito pagado mas reservas de la empresa ascienden a un total de USD \$ 6.421.041,03.

El total Patrimonial con relación al total del activo, representa el 47 lo que indica que los accionistas son dueños del 47% de los activos totales. Considero que el examen efectuado fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación;

En mi opinión. los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes. la situación financiera de la Compañía **"VIPA" VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.** al 31 de Diciembre de 2009 y el correspondiente resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha. de conformidad con la Ley de Compañías, principios contables y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a consideración. la aprobación final del Balance General de la Compañía **"VIPA" VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha.



C.P.A/ Dr. Humberto Latorre Jiménez
COMISARIO PRINCIPAL

Quito. Abril 14 de 2010