

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, cúpleme informarles que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de Diciembre de 2011 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 de 2011.

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.

INFORME DEL COMISARIO

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
CONTRATO COMPLEMENTARIO	\$4.105.131,49
ANTICIPO RECIBIDO	\$1.642.052,60
TRABAJO EJECUTADO (65.81%)	\$7.728.577,33
FECHA DEL CONTRATO:	24 DE ABRIL DEL 2008
PLAZO 12 MESES	

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	

El Consejo Provincial de Manabí por no tener recursos económicos y de mutuo acuerdo con Vipa se procedió a dar por terminado este Contrato.

INFORME DEL COMISARIO

ACCESO MANTA

MONTO TOTAL CONTRATADO \$5.498.141,10

ANTICIPO RECIBIDO \$2.576.352,26

CONTRATO COMPLEMENTARIO \$2.806.674,89

ANTICIPO RECIBIDO \$1.403.337,45

TRABAJO EJECUTADO (47.56%) \$3.945.206.25

FECHA DEL CONTRATO: 04 DE NOVIEMBRE DEL 2008

PLAZO 12 MESES

INFORME DEL COMISARIO

4. ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

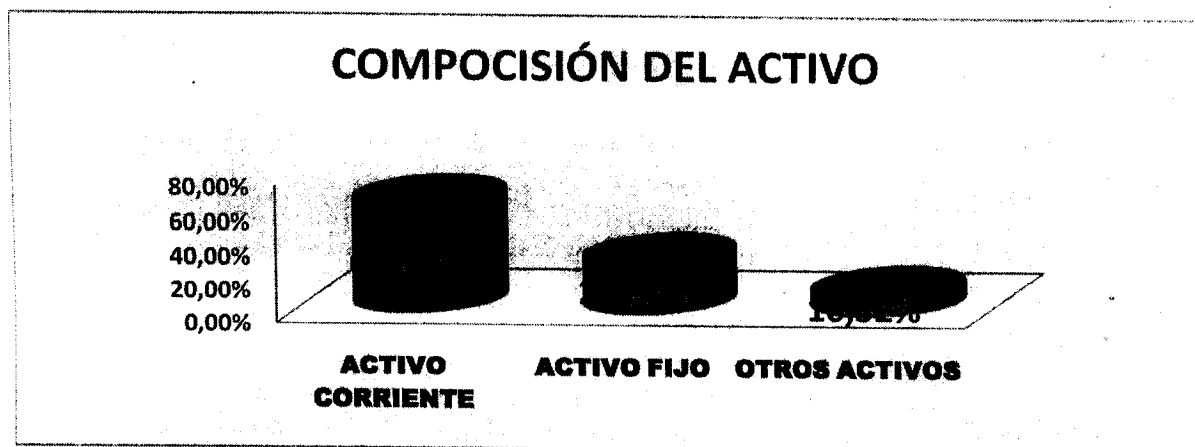
Para conocimiento de los señores accionistas considero importante, revelar cifras comparativas por los años 2010 y 2011; las mismas que reflejan incrementos y disminuciones en las cuentas de Activos y Pasivos.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011				
	2010	2011	2010-2011	%
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES	\$ 1.942.027,33	\$ 4.229.544,68	\$ (2.287.517,35)	61,07 %
Caja-Bancos	\$ 463.172,78	\$ 25.523,08	\$ 437.649,70	-11,68 %
Invers. Financ. Temp.	\$ 34.754,23	\$ 34.932,42	\$ (178,19)	0,005 %
Ctas/Dotos. Por Cob.	\$ 1.129.317,34	\$ 727.779,22	\$ 401.538,12	-10,72 %
Inventarios	-	-	-	-
Obras en Procesos	\$ 314.782,98	\$ 3.441.309,96	\$ (3.126.526,98)	83,47 %
ACTIVOS FIJOS	\$ 2.631.599,90	\$ 3.703.379,54	\$ (1.071.779,64)	28,61 %
Terrenos, Edificios, Local, Instal.	\$ 1.305.605,12	\$ 1.346.630,10	\$ (41.024,98)	1,10 %
Maq., Mueb. y Eq.	\$ 3.356.209,18	\$ 2.378.064,98	\$ 978.144,20	-26,11 %
Vehiculos	\$ 885.838,64	\$ 374.363,10	\$ 511.475,54	-13,65 %
(-) Dep. Acumulada	\$ (2.916.053,04)	\$ (395.678,64)	\$ (2.520.374,40)	67,29 %
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 1.517,36	\$ 388.006,71	\$ (386.489,35)	10,32 %
Otros Activos	\$ 1.517,36	\$ 388.006,71	\$ (386.489,35)	10,32 %
TOTAL ACTIVOS	\$ 4.575.144,59	\$ 8.320.930,93	\$ (3.745.786,34)	
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES	\$ 403.987,15	\$ 1.634.087,27	\$ (1.230.100,12)	32,84 %
Cuentas por Pagar	\$ 363.454,65	\$ 1.345.717,51	\$ (982.262,86)	26,22 %
Dctos. por Pagar	\$ 40.532,50	\$ 192.502,64	\$ (151.970,14)	4,06 %
Oblig. por Pagar	-	\$ 95.867,12	\$ (95.867,12)	2,56 %
PASIVOS LARGO PLAZO	\$ 34.187,08	\$ -	\$ 34.187,08	-0,91 %
Doctos. por Pagar	\$ 34.187,08	-	\$ 34.187,08	-0,91 %
Otros Pasivos	-	-	-	-
PASIVOS DIFERIDOS	-	\$ 389.700,99	\$ (389.700,99)	10,40 %
Pasivos diferidos	-	\$ 389.700,99	\$ (389.700,99)	10,40 %
TOTAL PASIVOS	\$ 438.174,23	\$ 2.023.788,26	\$ (1.585.614,03)	42,33 %
PATRIMONIO				
Capital y Reservas	\$ 6.430.477,59	\$ 6.247.855,52	\$ 182.622,07	-4,88 %
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ (2.293.507,23)	\$ (49.287,15)	\$ (2.244.220,08)	59,91 %
TOTAL PATRIMONIO	\$ 4.136.970,36	\$ 6.297.142,67	\$ (2.160.172,31)	57,67 %
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 4.575.144,59	\$ 8.320.930,93	\$ (3.745.786,34)	

INFORME DEL COMISARIO

COMPOSICION DEL ACTIVO TOTAL VIPA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.

CUENTAS	2010-2011
ACTIVO CORRIENTE	61,07%
ACTIVO FIJO	28,61%
OTROS ACTIVOS	10,32%
TOTAL ACTIVO	100%



5. ANALISIS FINANCIERO ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

COMPOSICION DEL ACTIVO

CAJA - BANCOS

La cuenta caja bancos del total del activo presenta una disminuci3n del -11.68% esto se debe a la gran rotaci3n de efectivo para realizar las obras en ejecuci3n y pago de obligaciones corrientes de la empresa.

INVERSIONES CORRIENTES

La empresa tiene inversiones de corto plazo las mismas que mantiene y no existe variaci3n significativa del total del activo tiene un porcentaje m3nimo del 0.05%.

INFORME DEL COMISARIO

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

En el año 2011 disminuyo un 10.72%, esto se debe a cobros de venta de terrenos en la urbanización de Manta 2000 y una disminución en la cuenta de pagos anticipados de impuestos.

OBRAS DE PRODUCCION EN PROCESO

La cuenta obras en proceso representa el 83.47% del total de los activos se incremento significativamente por la cuenta de urbanización de Manta 2000 y representa el saldo neto de los proyectos en ejecución deducidos los anticipos de estas obras.

TERRENOS, EDIFICIOS, LOCAL E INSTALACIONES

La cuenta de inmuebles en el año 2011 tiene un incremento del 1.10 % esto se debe a el avalúo de los terrenos por la aplicación de las NIIFS.

MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPO

Estas cuentas reflejan para el año 2011 un disminución de \$ 978.144 por cuanto por el avalúo de maquinaria y equipos se dio una baja de maquinaria por la adopción por primera vez de las NIIFS, estas cuentas representan un -26.11% del total de activo.

VEHICULOS EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMIONERO MOVIL

En el año 2011 los vehículos representan el un -13.65% del total de activos esto se debe a él avalúo de los mismos y a la venta de vehículos por parte de la empresa.

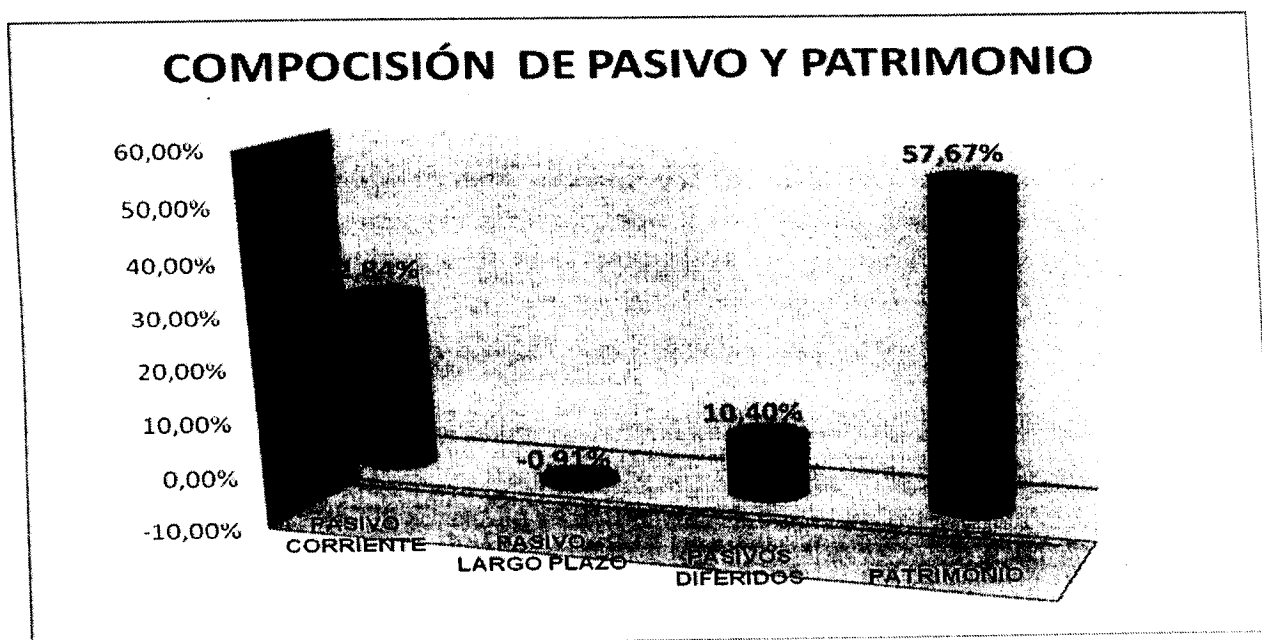
OTROS ACTIVOS

Esta cuenta tiene en el año 2011 un incremento del \$ 386.489.35 esto se debe a los impuestos diferidos y esta cuenta representa el 10.32% del total del activo.

INFORME DEL COMISARIO

COMPOSICION DEL PASIVO Y PATRIMONIO VIPA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.

CUENTAS	2010-2011
PASIVO CORRIENTE	32,84%
PASIVO LARGO PLAZO	-0,91%
PASIVOS DIFERIDOS	10,40%
PATRIMONIO	57,67%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	100%



COMPOSICION DEL PASIVO

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Esta cuenta para el año 2011 aumento significativamente en \$982.262.86 y representa el 26.22% del total de pasivo y patrimonio este aumento se da por un incremento en las cuentas por pagar a proveedores se contrae un préstamo con un accionista de la empresa para capital de trabajo, se incrementa la cuenta por pagar a bancos y se contrae prestamos con terceras personas.

INFORME DEL COMISARIO

DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

Para el año 2011 esta cuenta tiene un incremento de \$ 151.970.14 y representa un 4.06% del total del pasivo y patrimonio esto se debe a un aumento en los préstamos bancarios de la compañía.

PASIVOS A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR

La cuenta de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo para el año 2011 se observa una disminución del -0.91% la empresa cancela sus obligaciones de largo plazo en su totalidad.

.PASIVOS DIFERIDOS

Esta cuenta representa un 10.40% del total del pasivo y patrimonio y está compuesta por provisiones por beneficios a empleados y pasivo por impuestos diferidos estas cuentas son creadas en el año de análisis.

COMPOSICION DEL PATRIMONIO

PATRIMONIO

RESERVA DE CAPITAL

La empresa durante el año 2011 presenta una disminución de \$182.622.07 porque decidió hacer uso de esta reserva para dar de baja algunas cuentas y representa un -4.88% del total del pasivo y patrimonio.

(En concordancia a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según resolución # 1103 del 15 de marzo del 2011 relacionada con la utilización de reservas para castigar perdidas).

RESERVA POR VALUACION

La Compañía en el año 2011 no presenta variantes en esta cuenta se mantiene en el mismo valor.

RESULTADO DEL EJERCICIO

La utilidad del presente ejercicio económico es de \$36.869,57.

INFORME DEL COMISARIO

ESTADO DE RESULTADOS

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

	AÑOS TERMINADOS DICIEMBRE		
	2011	2010	%
VENTAS NETAS	7.704.054,88	1.953.147,77	-294,44%
OTRAS RENTAS GRAVADAS	6.150,32	3.475,92	-76,94%
TOTAL INGRESOS	7.710.205,20	1.956.623,69	-294,06%
COSTOS Y GASTOS			
(-) COSTOS	7.196.644,91	1.511.086,99	-376,26%
UTILIDAD BRUTA	513.560,29	445.536,70	-15,27%
(-) GASTOS	202.196,82	301.644,48	32,97%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	7.398.841,73	1.812.731,47	-308,16%
UTILIDAD OPERATIVA	311.363,47	143.892,22	-116,39%
OTROS EGRESOS	274.493,90	2.437.399,45	88,74%
UTILIDAD O PERDIDA CONTABLE	36.869,57	(2.293.507,23)	101,61%
APLICADO A RESERVA DE CAPITAL		381.908,83	
APLICADO A RESERVA POR VALUACION		1.911.598,40	

INFORME DEL COMISARIO

EVOLUCIÓN DE ESTADO DE RESULTADOS AÑO 2010-2011

	2010	2011
TOTAL INGRESOS	1.956.623,69	7.710.205,20
TOTAL COSTOS Y GASTOS	7.398.841,73	1.812.731,47
UTILIDAD O PERDIDA CONTABLE	36.869,57	(2.293.507,23)



6. ANALISIS FINANCIERO ESTADOS DE RESULTADOS

VENTAS NETAS

Las ventas netas tuvieron un incremento del 294.44% en el año 2011 con respecto al año 2010 esto se debe a los ingresos por planillas de los trabajos ejecutados del Proyecto Paso Lateral de Chone con \$ 5.149.592.26 y Acceso a la ciudad de Manta con \$ 2.171.538.46 que representan el 66.84% y el 28.18% del total de las ventas en el año 2011.

INFORME DEL COMISARIO

INGRESOS NO OPERATIVOS

Esta cuenta se incremento en \$ 2674.40 en el año 2011 esto se debe a una subida en la cuenta de ingresos varios y representa un 76.94% con respecto al año 2010.

COSTOS

Los costos también se incrementaron del año 2010 al año 2011 en un 376.26% esto se debe a los costos de construcción de los principales Proyectos los rubros por Proyecto son: Paso Lateral de Chone con \$ 4.928.855.22 y Acceso a Manta con \$ 1.792.450.70.

GASTOS

Los gastos de administración de la empresa tuvieron un decremento de 32.97% en el año 2011 tanto los gastos de la matriz Manta como de Quito tuvieron una disminución significativa.

UTILIDAD O PÉRDIDA DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre de 2011 la empresa refleja una utilidad del ejercicio del \$36.869.57 antes de la participación de trabajadores la compañía presenta una recuperación con respecto al año 2010 con un aumento del 101.61%, las ventas son altas en este año con respecto al año anterior pero sus costos también existe un margen de utilidad pequeño que luego del 15% a los trabajadores y el 24% del impuesto a la renta daría como resultado una utilidad del \$ 23.817.74.


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

Quito. Mayo 11 de 2012