

## 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 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 sures 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
<b>FECHA DEL CONTRATO:</b>	24 DE ABRIL DEL 2008
<b>PLAZO 12 MESES</b>	

#### **ANILLO VIAL**

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

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.

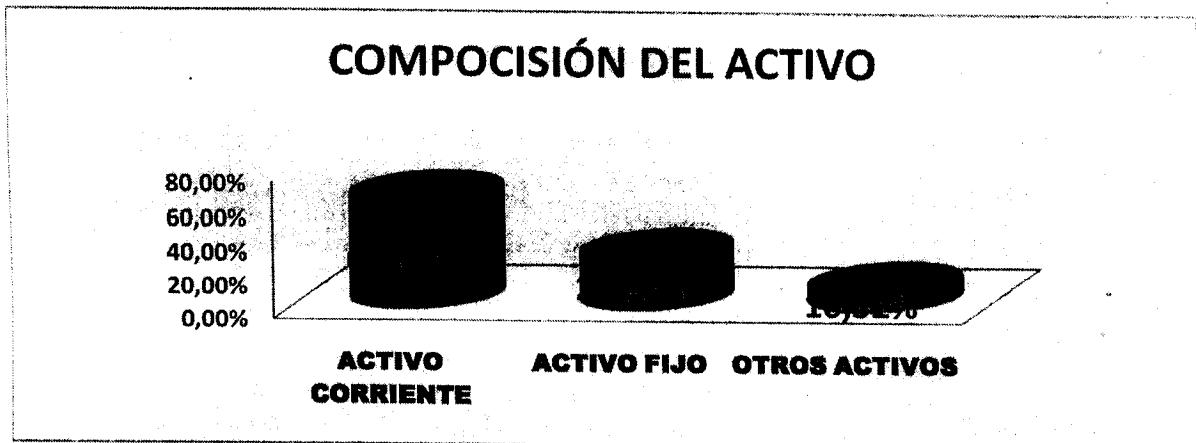
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010-2011</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>\$ 1.942.027,33</b>	<b>\$ 4.229.544,68</b>	<b>\$ (2.287.517,35)</b>	<b>61,07 %</b>
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 %
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>\$ 2.631.599,90</b>	<b>\$ 3.703.379,54</b>	<b>\$ (1.071.779,64)</b>	<b>28,61 %</b>
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 %
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>\$ 1.517,36</b>	<b>\$ 388.006,71</b>	<b>\$ (386.489,35)</b>	<b>10,32 %</b>
Otros Activos	\$ 1.517,36	\$ 388.006,71	\$ (386.489,35)	10,32 %
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$ 4.575.144,59</b>	<b>\$ 8.320.930,93</b>	<b>\$ (3.745.786,34)</b>	
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>\$ 403.987,15</b>	<b>\$ 1.634.087,27</b>	<b>\$ (1.230.100,12)</b>	<b>32,84 %</b>
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 %
<b>PASIVOS LARGO PLAZO</b>	<b>\$ 34.187,08</b>	-	<b>\$ 34.187,08</b>	<b>-0,91 %</b>
Doctos. por Pagar	\$ 34.187,08	-	\$ 34.187,08	-0,91 %
Otros Pasivos	-	-	-	-
<b>PASIVOS DIFERIDOS</b>	-	<b>\$ 389.700,99</b>	<b>\$ (389.700,99)</b>	<b>10,40 %</b>
Pasivos diferidos	-	\$ 389.700,99	\$ (389.700,99)	10,40 %
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>\$ 438.174,23</b>	<b>\$ 2.023.788,26</b>	<b>\$ (1.585.614,03)</b>	<b>42,33 %</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital y Reservas	\$ 6.430.477,59	\$ 6.247.855,52	\$ 182.622,07	-4,88 %
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ (2.293.507,23)</b>	<b>\$ (49.287,15)</b>	<b>\$ (2.244.220,08)</b>	<b>59,91 %</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 4.136.970,36</b>	<b>\$ 6.297.142,67</b>	<b>\$ (2.160.172,31)</b>	<b>57,67 %</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 4.575.144,59</b>	<b>\$ 8.320.930,93</b>	<b>\$ (3.745.786,34)</b>	

**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 disminución del -11.68% esto se debe a la gran rotación de efectivo para realizar las obras en ejecución y pago de obligaciones corrientes de la empresa.

**INVERSIONES CORRIENTES**

La empresa tiene inversiones de corto plazo las mismas que mantiene y no existe variación significativa del total del activo tiene un porcentaje mínimo 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**

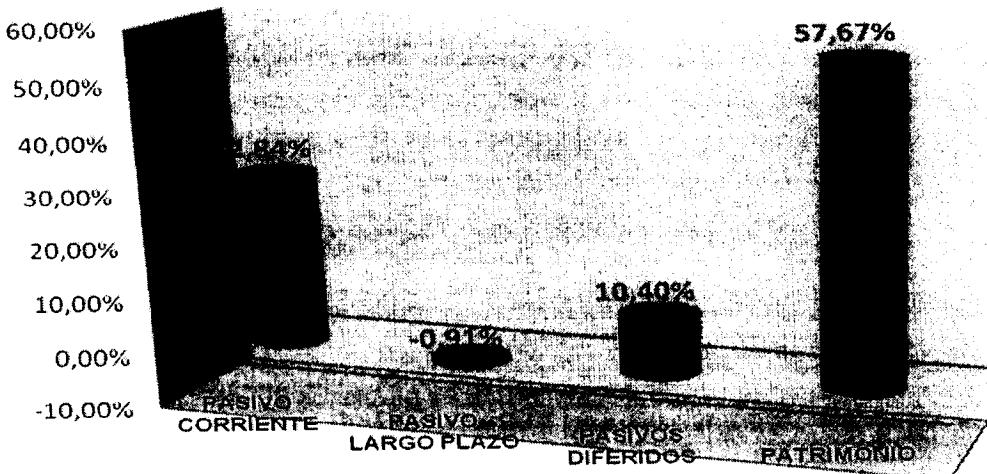
Esta cuenta tiene en el año 2011 un incremento del \$ 386.489.35 esto se debe a los impuestos diferidos y esta cuenta representa el 10.32% del total del activo.

**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%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>100%</b>

**COMPOCISIÓN DE PASIVO Y PATRIMONIO**



**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**

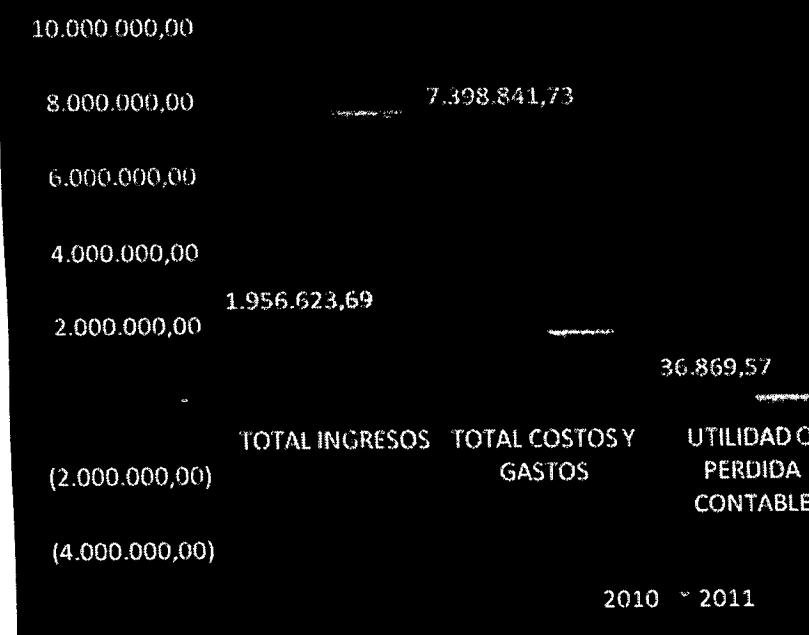
**ANALISIS FINANCIEROS APLICADO  
VIPA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.  
EN MILES DE DOLARES  
ESTADOS DE RESULTADOS**

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

**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**