

**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 2012 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 relativo.

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

INFORME DEL COMISARIO

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:

4. ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

Para conocimiento de los señores accionistas considero importante, revelar cifras comparativas por los años 2011 y 2012; las mismas que reflejan incrementos y disminuciones en las cuentas de Activos y Pasivos.

	AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012			
	2011	2012	2011-2012	%
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES	\$ 4,229,544.68	\$ 5,481,269.44	(\$ 1,251,724.76)	\$ (0.30) %
Caja-Bancos	\$ 25,523.08			%
Invers. Financ.Temp.	\$ 34,932.42	\$ 11,479.99	\$ 23,452.43	\$ 0.67 %
Ctas.Dotos. Por Cob	\$ 727,779.22	\$ 2,176,044.31	(\$ 1,448,265.09)	\$ (1.99) %
Inventarios				
Obras en Procesos	\$ 3,441,309.96	\$ 3,293,745.14	\$ 147,564.82	\$ 0.04 %
ACTIVOS FIJOS	\$ 3,703,379.54	\$ 3,084,736.41	\$ 618,643.13	\$ 0.17 %
Terrenos, Edificios, Local, Instal.	\$ 1,346,630.10	\$ 2,106,501.51	(\$ 759,871.41)	\$ (0.56) %

INFORME DEL COMISARIO

Maq. Mueb. y Eq	\$ 2,378.064.98	\$ 1.204.686.58	\$ 1.173.378.40	\$	0.49 %
Vehiculos	\$ 374.363.10	\$ 330.540.94	\$ 43.822.15	\$	0.12 %
(-) Dep. Acumulada	(\$ 395.678.64)	(\$ 395.678.64)	\$ 161.313.98	\$	(0.41) %
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 388,006.71	\$ 388,006.71	\$ 0.00	\$	%
Otros Activos	\$ 388.006.71	\$ 388.006.71	\$ 0.00	\$	%
TOTAL ACTIVOS	\$ 8,320,930.93	\$ 8,954,012.56	(\$ 633.081.63)	\$	(0.08)
PASIVOS			\$ 0.00		
PASIVOS CORRIENTES	\$ 1,634,087.27	\$ 3,310,085.00	(\$ 1.675.997.73)	\$	(1.03) %
Cuentas por Pagar	\$ 1,345.717.51	\$ 2.818.111.76	(\$ 1.472.394.25)	\$	(1.09) %
Docos. por Pagar	\$ 192.502.64	\$ 134.098.08	\$ 58.404.56	\$	0.30 %
Oblig. por Pagar	\$ 95.867.12	\$ 357.875.16	(\$ 262.008.04)	\$	(2.73) %
PASIVOS LARGO PLAZO			\$ 0.00	\$	%
Doctos. por Pagar	-	-	-		%
Otros Pasivos	-	-	-		%
PASIVOS DIFERIDOS	\$ 389,700.99	\$ 623,715.04	(\$ 234.014.05)	\$	(0.60) %
Pasivos diferidos	\$ 389.700.99	\$ 623.715.04	(\$ 234.014.05)	\$	(0.60) %
TOTAL PASIVOS	\$ 2,023,788.26	\$ 3,933,800.04	(\$ 1.910.011.78)	\$	(0.94)
PATRIMONIO			\$ 0.00		
Capital y Reservas	\$ 6.247.855.52	\$ 4.926.501.57	\$ 1.321.353.95	\$	0.21 %
PERDIDA DEL EJERCICIO	(\$ 49.287.15)	\$ 93.710.95	(\$ 142.998.10)	\$	2.90 %
TOTAL PATRIMONIO	\$ 6,297,142.67	\$ 5,020,212.52	\$ 1.276.930.15	\$	0.20 %
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 8,320,930.93	\$ 8,954,012.56	(\$ 633.081.63)	\$	(0.08)

5. ANALISIS FINANCIERO ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

COMPOSICION DEL ACTIVO

INVERSIONES CORRIENTES

La empresa tiene inversiones de corto plazo las mismas que han disminuido en un 67.00% por cuanto hay un convenio de Fideicomiso con Mercantil Haward Johnson.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

En el año 2012 se incrementó en un 199% esto se debe por anticipos a Conagua y Proveedores varios por la Compra de Bienes y Servicios.

INFORME DEL COMISARIO

OBRAS DE PRODUCCION EN PROCESO

La cuenta obras en proceso representa el 37.00% del total de los activos e incluye los terrenos que tiene disponible para la venta y Obras en Proceso.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Esta cuenta representa un 34.00% del total de los Activos y se valora al costo de adquisición, lo que incluye costos adicionales; y menos la depreciación acumulada que está calculada por el método de línea recta.

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Esta cuenta se mantiene sin variación alguna.

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Esta cuenta para el año 2012 aumento significativamente en \$1.472.394,25 y representa el 109.00% son valores que se adeudan a varios proveedores por la compra de material petreo repuestos, lubricantes, etc.

DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

Para el año 2012 esta cuenta tiene un decremento de \$ 58.404,56 y representa un 30.00%.

OBLIGACIONES POR PAGAR

La cuenta de obligaciones con instituciones financieras para el año 2012 se observa un incremento del 273.00%.

PASIVOS DIFERIDOS

Esta cuenta representa un 7.00% 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.

**INFORME DEL
COMISARIO**

COMPOSICION DEL PATRIMONIO

**PATRIMONIO
RESERVA DE CAPITAL**

La empresa durante el año 2012 presenta una disminución de \$ 1.321.353,95 y representa un 21.00% del total del pasivo y patrimonio.

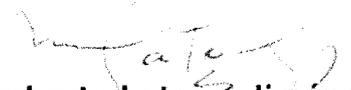
**VIPA VIAS PUERTOS AEROPUERTOS S.A.
EN MILES DE DOLARES
ESTADOS DE RESULTADOS**

	AÑOS TERMINADOS DICIEMBRE		
	2011	2012	%
VENTAS NETAS	7,704,054.88	1,938,956.01	-294.44%
OTRAS RENTAS GRAVADAS	6,150.32	396,174.92	-76.94%
TOTAL INGRESOS	7,710,205.20	2,335,130.93	-294.06%
COSTOS Y GASTOS			
(-) COSTOS	7,196,644.91	1,897,074.74	-376.26%
UTILIDAD BRUTA	513,560.29	438,056.19	-15.27%
(-) GASTOS	202,196.82	416,896.39	-50.97%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	7,398,841.73	2,313,971.13	-68.16%
UTILIDAD OPERATIVA	311,363.47	21,159.80	-116.39%

**INFORME DEL
COMISARIO**

**EVOLUCIÓN DE ESTADO DE
RESULTADOS
AÑO 2010-2011**

	2011	2012
TOTAL INGRESOS	7,710,205.2 0	2.335.130,9 3
TOTAL COSTOS Y GASTOS	1,812,731.4 7	2.313.971,1 3
UTILIDAD O PERDIDA OPERATIVA	- 2,293,507.2 3	21.159,80


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

Quito. Octubre 17 de 2013