

**DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ**

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855  
E-mail: latos44@uiio.satnet.net • Quito - Ecuador

**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 2008 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**

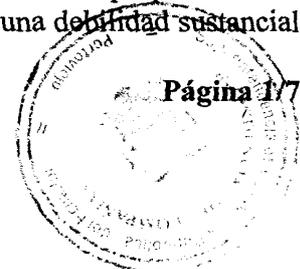
Respecto a las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

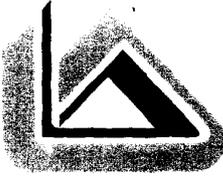
Revisé las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y Juntas de Directorio, y en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas. Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del 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 2008.

#### **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.





**DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ**

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855

E-mail: latorre44@uio.satnet.net • Quito - Ecuador

**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. Los registros contables están debidamente conciliados, no existen diferencias que deban ser reveladas.

#### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS DE CONTRATOS DE CONSTRUCCION**

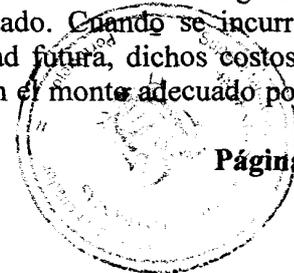
La compañía ejecuta proyectos contratados con terceros y proyectos propios que son contabilizados de conformidad con los siguientes procedimientos:

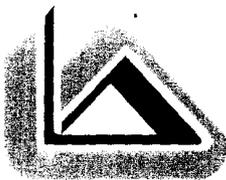
##### **➤ MÉTODO DE AVANCE DE OBRA**

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 otro modo 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.

**Página 2/7**





**DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ**

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855  
E-mail: latorre44@uio.satnet.net • Quito - Ecuador

**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.

➤ **LITIGIOS LEGALES**

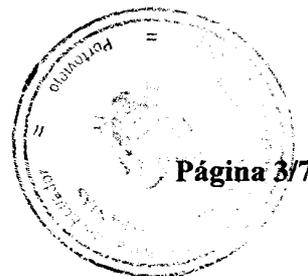
Con relación al juicio ejecutivo N° 17112 de la compañía la "LLAVE" en contra de "VIPA" seguido en la Segunda Sala de lo Civil. La empresa la "LLAVE" reconoce los pagos hechos por "VIPA", y dispone se extinga la obligación ejecutiva. Y ordena la cancelación de las medidas cautelares que se dictaron contra "VIPA", documento que fue notariado con fecha 13 de febrero del 2009.

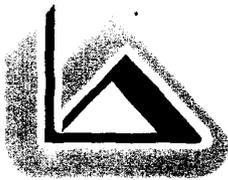
"VIPA" solicita la devolución de las seis letras de cambio sobre las cuales se formula la demanda.

En el juicio laboral N° 0436 seguido por Miguel Ángel Muñoz en el Juzgado Primero de Trabajo de Pichincha, se llegó a un arreglo definitivo mediante el pago de \$ 2.043.51 valor consignado en el Juzgado de Trabajo y ordenado archivar el Proceso Legal con fecha diciembre 11 de 2008.

**4. ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS**

Para conocimiento de los señores accionistas considero importante, revelar cifras comparativas por los años 2007 y 2008; las misma que reflejan incrementos y disminuciones en las cuentas de Activos y Pasivos.





# DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ

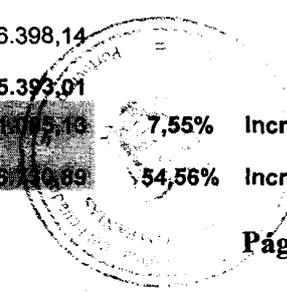
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

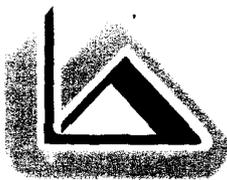
Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855  
E-mail: latos44@uio.satnet.net • Quito - Ecuador

## INFORME DEL COMISARIO

### VIPA PUERTOS Y AEROPUERTOS S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	2007	2008	2007-2008	%	
	\$5.734.223,99	\$9.282.760,71	\$3.548.536,72	66,42%	Incremento
Caja-Bancos	\$24.165,31	\$3.862.613,65	\$3.838.448,34		
Invers. Financ. Temp.	\$37.899,01	\$34.641,90	-\$3.257,11		
Ctas./Dotos. Por Cob.	\$2.164.508,78	\$2.662.841,77	\$498.332,99		
Inventarios	\$0,00	\$0,00	\$0,00		
Obras en Procesos	\$5.507.568,09	\$6.311.163,39	\$803.595,30		
	\$2.082.216,36	\$2.322.971,01	\$240.754,65	12,68%	Incremento
Terrenos, Edificios, Local, Instal.	\$1.176.635,53	\$1.176.635,53	\$0,00		
Maq., Mueb. y Eq.	\$2.009.682,56	\$2.630.177,27	\$620.494,71		
Vehiculos	\$808.095,09	\$799.700,88	-\$8.394,21		
(-) Dep. Acumulada	-\$1.907.261,52	-\$2.254.702,67	-\$347.441,15		
	\$33.402,46	\$8.354,48	-\$25.047,98	-74,99%	Disminución
Otros Activos	\$33.402,46	\$8.354,48	-\$25.047,98		
	\$9.854.895,31	\$15.291.425,26	\$5.436.529,95	54,56%	Incremento
	\$5.507.568,07	\$1.110.387,99	-\$4.397.180,08	-68,91%	Disminución
Cuentas por Pagar	\$815.922,19	\$779.631,31	-\$36.290,88		
Dctos. por Pagar	\$7.913,94	\$1.477,43	-\$6.436,51		
Oblig. por Pagar	\$2.756.751,94	\$331.925,45	-\$2.424.826,49		
	\$298.921,35	\$128.544,14	-\$170.377,21	-23,30%	Disminución
Doctos. por Pagar	\$298.921,35	\$128.544,14	-\$170.377,21		
Otros Pasivos	\$0,00	\$100.739,57	\$100.739,57		
	\$0,00	\$7.462.917,28	\$7.462.917,28	0,00%	
Anticipos Recibidos	\$0,00	\$7.462.917,28	\$7.462.917,28		
	\$3.874.309,42	\$3.805.235,16	-\$69.074,26	126,97%	Incremento
	\$5.944.642,89	\$6.421.041,03	\$476.398,14		
Capital y Reservas UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$30.543,00	\$5.149,99	-\$25.393,01		
	\$5.944.642,89	\$6.421.041,03	\$476.398,14	7,55%	Incremento
	\$9.854.895,31	\$15.291.425,26	\$5.436.529,95	54,56%	Incremento





**DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ**

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855  
E-mail: latos44@uio.satnet.net • Quito - Ecuador

**INFORME DEL  
COMISARIO**

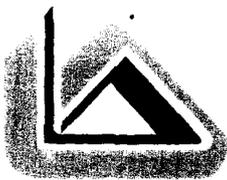
Una compilación del estado de resultados por el período que terminó el 31 de diciembre del 2008 y con cifras comparativas del 2007 es como sigue:

	2008	2007	2006	%
<b>Ingresos de operación</b>	2,576,294.08	1,855,211.02	721,083.06	38.87%
<b>Ingresos no Operativos</b>	28,262.72	268,077.68	- 239,814.96	-89.46%
<b>Costo de Ventas</b>	1,651,964.45	1,104,124.48	547,839.97	49.62%
<b>Gasto de Administración</b>	789,283.92	770,400.70	18,883.22	2.45%
<b>Gasto no Operativos</b>	133,741.32	218,220.52	- 84,479.20	-38.71%
<b>Utilidad y/o (pérdida) del ejercicio</b>	29,567.11	30,543.00	- 975.89	-3.20%

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 generados fue el siguiente:



**Página 5/7**



DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855

E-mail: latos44@uio.satnet.net • Quito - Ecuador

**INFORME DEL  
COMISARIO**

	2005	2006	Diferencia	Var.
<b>Participación a Trabajadores</b>	4,435.07	4,581.45	- 146.38	-3.20%
<b>Impuesto a la Renta</b>	6,283.01	6,490.39	- 207.38	-3.20%
<b>Total</b>	10,718.08	11,071.84	- 353.76	-3.20%

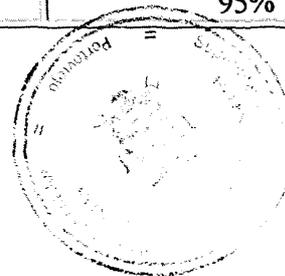
#### 5. ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

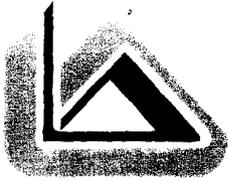
Para conocimiento de los señores accionistas, a continuación ciertos índices y comentarios que considero necesario comunicar:

##### a) BALANCE GENERAL

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

ACTIVO CORRIENTE	Representa el	85%
ACTIVO FIJO Y NO CORRIENTE	Le corresponde	15%
PASIVO CORRIENTE	Representa el	7%
PASIVO A LARGO PLAZO Y DIFERIDO	Le pertenece	95%





**DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ**

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

Telefax: (02) 247-3007 Cel.: 099 735 855  
E-mail: latos44@uiosatnet.net • Quito - Ecuador

**INFORME DEL  
COMISARIO**

#### **INDICE DE SOLVENCIA**

- a) **Índice de Liquidez.-** El activo corriente con relación al pasivo corriente presenta 5.89: 1.- La Empresa dispone de USD \$ 5.89 para responder por USD \$ 1.00 de sus obligaciones a corto plazo.
- b) **Prueba Acida.-** El Activo corriente menos al activo realizable frente al pasivo corriente muestra 5.89: 1.- La Empresa dispone de USD \$ 5.89 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.

#### **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 42% lo que indica que los accionistas son dueños del 42% 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 2008 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 2008 y el correspondiente Estado de Resultados, por el año terminado en esa fecha.

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



**Quito, Abril de 2009**

**Página 7/7**