

## INFORME DE COMISARIO

<b>Contenido</b>	<b>Pág.</b>
A los señores Accionistas	3
Información General	3
Requerimientos Legales y Regulatorios	4
Análisis de los Resultados Financieros	4
Estructura de Capital e Indicadores de Desempeño	8
Aspectos Tributarios	12
Opinión	13

**INFORME DE COMISARIO**

Señores

**MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE EMSAAIRPORT SERVICES CEM.**

Presentes.-

En cumplimiento con el Art. 279 de la Ley de Compañías y la designación de Comisario Principal por parte de la Junta General de Accionistas, he revisado el Balance General al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Resultados, y Estado de Evolución de Patrimonio de **EMSAAIRPORT SERVICES CEM** por el año terminado en esa fecha.

La revisión del Comisario fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los Estados Financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo. Revisión que incluye un examen, sobre la base de muestreo y pruebas selectivas que sustente los importes e información contenida en los Estados Financieros.

En mi calidad de Comisario Principal de **EMSAAIRPORT SERVICES CEM** cúmpleme informarles lo siguiente:

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

La compañía **EMSAAIRPORT SERVICES CEM** se constituyó el 10 de Noviembre de 1994 mediante escritura pública la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de Enero de 1995, compañía de nacionalidad ecuatoriana con domicilio principal en la ciudad de Quito.

Su objeto social considera entre lo más relevante: la prestación de servicios aeroportuarios en el Ecuador, pudiendo extender su actividad a otras ramas relacionadas con el fin que se persigue; la comercialización directa de sus servicios de mercadeo por cuenta de terceros, representación a empresas o compañías nacionales o extranjeras que actúen en campos similares a los fines que persigue la sociedad; importación y exportación de maquinaria, equipos, herramientas, repuestos y más artículos necesarios que requiera la sociedad para el cumplimiento de su objetivo social; podrá invertir en compañías y empresas, fusionarse con sociedades que desarrollen actividades similares. También podrá realizar el manejo, operación y funcionamiento de almacenes temporales aeroportuarios en el Ecuador; almacenamiento, transporte, comercialización y venta de derivados de petróleo producidos en el país. Podrá brindar el servicio de mantenimiento de aeronaves, equipos de vuelo, equipos de apoyo en tierra y otros necesarios para la operación aeroportuaria.

En base a su objeto social, la empresa ha orientado sus esfuerzos empresariales a la generación de ingresos a través de la venta de los siguientes productos y/o servicios: **Servicios de Rampa** con estándares internacionales y personal altamente calificados lo cual incluye todos los servicios de apoyo en tierra como carga y descarga de avión,

limpieza interior de aviones, suministro de agua, drenaje de aguas servidas, etc.; Servicios de **manejo y bodegaje** de mercadería importada, **Despacho** de pasajeros.

## **II. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS**

Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la compañía. Los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados, no he identificado diferencias significativas que deban ser reveladas.

Se revisó las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y de Directorio, que en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas, justificando las razones en caso de cumplimiento parcial o total de alguna resolución como en el caso de las inversiones de capital previstas para el año 2012.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Los Estados Financieros de **EMSAAIRPORT SERVICES CEM** han sido preparados, por segundo año consecutivo, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la incorporación integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme al ejercicio que se presenta, dando de esta manera cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías.

La empresa cumple con las obligaciones legales vigentes establecidas por: Ministerio de Ambiente, SRI, IESS, Gobierno Municipal, y Superintendencia de Compañías, Ministerio de Relaciones Laborales entre otras.

En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelan situaciones que se consideren incumplimientos a normas legales, estatutarias y reglamentarias y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la administración.

## **III. ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS**

La Administración de la **EMSAAIRPORT SERVICES CEM** es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del Control Interno necesario para garantizar que los balances estén libres de distorsiones significativas.

- En el ejercicio económico 2012, la Compañía tuvo un nivel de actividad y operaciones ligeramente mayor al del año anterior, sin embargo la operación fue más eficiente en términos de resultados.

**EMSA AIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO**

- Los resultados obtenidos en el presente ejercicio, tanto en ventas como en resultados fueron superiores a los presupuestados. Respecto a los ingresos generados, las operaciones en Quito representaron el 72% mientras que Guayaquil el 28%
- Tanto en Quito como en Guayaquil la participación de mercado en servicios de Rampa de la empresa es mayoritaria, en Quito en servicios de Rampa Pax y Cargo representa el 42% y 69% mientras que en Guayaquil el 69%.y 69% respectivamente
- Los ingresos totales (operativos y no operativos) en el año 2012 fueron de US\$ 18,5 millones que comparados con el año anterior de US\$ 17,5 millones presentan un crecimiento del 6%.
- La compañía agrupa los ingresos operativos relacionados al core del negocio en tres categorías: Servicios Básicos, Adicionales y Varios. En todos ellos se pueden discriminar los conceptos de Rampa, Carga y Check-in., representando los ingresos por concepto de Rampa el 83% respecto al total y Carga el 14%.

**INGRESOS POR CATEGORIA DE SERVICIO**

	AÑO 2011		AÑO 2012	
BASICOS	9.401.960	69%	9.947.983	68%
ADICIONALES	3.296.861	24%	3.760.001	26%
VARIOS	831.050	6%	1.027.446	7%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.529.871</b>		<b>14.735.430</b>	

**INGRESOS POR COCEPTO DE SERVICIO**

	AÑO 2011		AÑO 2012	
RAMPA	11.042.567	82%	12.261.984	83%
CARGA	1.917.900	14%	2.044.534	14%
CHECK-IN	569.404	4%	428.912	3%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.529.871</b>		<b>14.735.430</b>	

- Sin embargo, si se consideran los ingresos totales o consolidados, en el año 2012, Rampa representa el 76% mientras que Carga el 21%.
- En el año 2012, los principales clientes constituyeron Copa 11%, Iberia 11%, Taca 8%, UPS 7%, MARTIN AIR, AEROGAL Y LACSA con 6% cada uno, como se despliega en el siguiente cuadro

**EMSA AIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO**

**CONSOLIDADO POR CLIENTE 2012**

CLIENTE	VALOR	%
COPA	1.667.042	11%
IBERIA	1.585.750	11%
TACA	1.251.234	8%
UPS	1.092.983	7%
MARTIN AIR	950.772	6%
Aerogal	930.511	6%
LACSA	865.308	6%
TAMPA	702.290	5%
AEROREPUBLICA	598.963	4%
DELTA	487.225	3%
CONTINENTAL	373.098	3%
AREROGAL	301.851	2%
CENTURION	274.268	2%
Otros	3.654.135	25%
<b>TOTAL</b>	<b>14.735.430</b>	

- A pesar de que existió una disminución en la facturación a Aerogal, Santa Bárbara y Cargolux de aproximadamente US\$ - 908.000 respecto al año 2011, las ventas totales fueron superiores en el 2012 debido a incrementos significativos en la facturación a Copa, Taca, UPS, Iberia y Lacsas por un valor aproximado de US\$ 1'780.000. Clientes que tienen una participación importante en cada uno de los segmentos de negocios de la compañía como se puede apreciar en los siguientes cuadros

**CONSOLIDADO POR CLIENTE / SERVICIOS BÁSICOS 2012**

CLIENTE	VALOR	%
COPA	1.358.144	14%
IBERIA	1.148.246	12%
TACA	974.979	10%
UPS	955.286	10%
MARTIN AIR	921.367	9%
LACSA	800.659	8%
TAMPA	541.236	5%
DELTA	394.853	4%
AEROREPUBLICA	365.631	4%
CONTINENTAL	309.824	3%
CARGOLUX	248.538	2%
Otros	1.929.220	19%
<b>TOTAL</b>	<b>9.947.983</b>	

**EMSAAIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO**

**CONSOLIDADO POR CLIENTE / ADICIONALES 2012**

CLIENTE	VALOR	%
Aerogal	930.511	25%
Otros Servicios	494.038	13%
IBERIA	385.915	10%
COPA	308.899	8%
GLAXOSMITHKLINE ECUADOR S.A.	146.957	4%
ECUAJUGOS S.A.	142.439	4%
UPS	135.607	4%
AEROREPUBLICA	104.426	3%
SANTA BARBARA	99.362	3%
CENTURION	87.717	2%
TACA	87.172	2%
Otros	836.958	22%
<b>TOTAL</b>	<b>3.760.001</b>	

**CONSOLIDADO POR CLIENTE / VARIOS 2012**

CLIENTE	VALOR	%
TACA	189.083	18%
AREROGAL	182.632	18%
AEROREPUBLICA	128.906	13%
TAMPA	121.200	12%
COPA	110.476	11%
CENTURION	53.548	5%
IBERIA	51.589	5%
Otros	190.013	18%
<b>TOTAL</b>	<b>1.027.446</b>	

EMSAAIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO

**IV. ESTRUCTURA DE CAPITAL E INDICADORES DE DESEMPEÑO**

- El Balance General al 31 de Dic. 2012, evidencia una buena salud financiera reflejo de una fortaleza en la administración de sus funcionarios.
- De igual manera, los índices financieros, en su conjunto brindan un entendimiento global del nivel de desempeño así como de su estructura de capital.
- La Compañía mantiene índices de liquidez que por un lado evidencian una solvente y suficiente capacidad de pago respecto a sus obligaciones de corto plazo, pero que por otro lado, **pueden sugerir posiciones de caja excesivos que, por su naturaleza (corto plazo) no podrían responder a la expectativa de rentabilidad de los accionistas.**
- Obsérvese en los cuadros subsiguientes que la estructura de los activos de la compañía evidencia una **concentración** de su inversión en el activo corriente, pues éste **representa el 70%** y su vez básicamente concentrado en efectivo 70%.

**EMSAAIRPORT SERVICE C.E.M.**  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS  
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	%	Diciembre 31, 2011	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo	10.279.566	70%	6.130.268	42%
Activos financieros	4.322.854	30%	8.319.021	58%
<b>Total activos corrientes</b>	<b>14.602.420</b>	<b>70%</b>	<b>14.449.289</b>	<b>68%</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Propiedades, maquinaria y equipos	6.309.780	30%	6.666.111	32%
<b>Total activos</b>	<b>20.912.200</b>		<b>21.115.400</b>	
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Pasivos corrientes	4.239.963	72%	6.184.472	79%
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Pasivos no corrientes	1.672.884	28%	1.644.275	21%
<b>Total pasivos</b>	<b>5.912.847</b>	<b>28%</b>	<b>7.828.747</b>	<b>37%</b>
<b>Patrimonio, neto</b>				
Capital social	580.000	4%	580.000	4%
Reservas	1.002.807	7%	1.002.807	8%
Resultados acumulados	13.416.546	89%	11.703.846	88%
<b>Total patrimonio</b>	<b>14.999.353</b>	<b>72%</b>	<b>13.286.653</b>	<b>63%</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>20.912.200</b>		<b>21.115.400</b>	

**EMSA AIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO**

---

- El hecho es que, la compañía ha acumulado excedentes de caja de manera permanente, que ha permitido, no solo atender a sus necesidades de inversión y renovación de su equipo e instalaciones, sino que además, le ha permitido acumular resultados a disposición de los accionistas de US\$ 13,4 millones.
- Si bien es necesario mantener índices de confianza y de solvencia financiera suficientes para responder a variaciones en el capital de trabajo y/o nuevas inversiones, en mi criterio pienso que algunos indicadores sugieren una revisión por parte de los accionistas a fin de considerar decisiones que pueden modificar la estructura de capital. Decisiones que podrían considerar el costo de oportunidad que representaría para cada uno de ellos, el mantener niveles de caja en la compañía que son destinados en el corto plazo a inversiones en el mercado financiero ecuatoriano.
- El nivel de endeudamiento total de la empresa representa el 28% respecto al activo total con la particularidad de que se trata de un endeudamiento de corto plazo (operativo) sin costo.
- Los indicadores de liquidez representan una total capacidad de pago frente a las obligaciones contraídas.
- Tanto la rotación de cuentas por cobrar como los días de cartera se encuentran en niveles adecuados y similares al año anterior.
- Los índices de rentabilidad denotan niveles importantes de eficiencia financiera. La rentabilidad de la empresa se benefician además, por el hecho de que la empresa, al tener un componente de inversión pública superior al 50%, está exenta de pago del 15% de participación a trabajadores.

Como había manifestado, en general la actividad del año 2012 se ha traducido en resultados muy favorables para los señores accionistas.

**INDICADORES FINANCIEROS Y DE DESEMPEÑO**

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Liquidez</b>			
Razón Corriente	veces	3,4	2,3
Prueba Acida	veces	<b>3,19</b>	<b>2,17</b>
<b>Apalancamiento</b>			
Endeudamiento	veces	0,39	0,59
Apalancamiento Total	%	<b>28%</b>	<b>37%</b>
Multiplicador del Capital	veces	1,39	1,59
Cobertura de Intereses	n/a		
<b>Actividad</b>			
Rotación de Cuentas por Cobrar	veces	7	7
Días de Cuentas por Cobrar	días	54	55
Rotación del Activo Total	veces	0,7	0,7
<b>Rentabilidad</b>			
Margen Neto	%	37,8%	27,4%
<b>Rentabilidad sobre Activos</b>	%	<b>26,9%</b>	<b>18,5%</b>
<b>Rentabilidad sobre Patrimonio</b>	%	<b>37,5%</b>	<b>29,4%</b>
Utilidad por Acción	US\$	387,48	269,36
Rentabilidad Por Acción	%	869%	573%
<b>Estructura de Capital</b>			
Activos Corrientes		<b>70%</b>	<b>68%</b>
Activos no Corrientes		30%	32%
Deuda Corto y Largo Plazo		28%	37%
Patrimonio		<b>72%</b>	<b>63%</b>

- El movimiento de efectivo que la compañía ha realizado durante los dos últimos años, así como el desempeño financiero lo podemos resumir en los siguientes estados financieros, en los cuales se puede apreciar en el año 2012, un significativo incremento en los indicadores de rentabilidad respecto al año anterior:

**EMSAAIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO**

**EMSAAIRPORT SERVICE C.E.M.  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
(Expresados en dólares)**

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012		Diciembre 31, 2011	
Ingresos de actividades ordinarias	14.875.998		14.270.444	
Costo de ventas y producción	<u>7.309.634</u>	97%	<u>6.984.273</u>	96%
<b>Ganancia bruta</b>	<u>7.566.364</u>	51%	<u>7.286.171</u>	51%
Otros ingresos	<u>3.625.756</u>	24%	<u>3.187.888</u>	22%
<b>Gastos:</b>				
Gastos administrativos	4.043.940	27%	5.147.766	36%
Ingresos financieros netos.	<u>-13.362</u>	0%	<u>-59.149</u>	0%
	<u>4.030.578</u>	27%	<u>5.088.617</u>	36%
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>	7.161.542	48%	5.385.442	38%
<b>Impuesto a las ganancias</b>				
Impuesto a la renta corriente	1.651.632		1.593.615	
Efecto impuestos diferidos	<u>-108.499</u>		<u>-113.883</u>	
	<u>1.543.133</u>		<u>1.479.732</u>	
<b>Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas</b>	5.618.409		3.905.710	
Otro resultado integral	<u>-</u>		<u>-</u>	
<b>Resultado integral total del año</b>	<u>5.618.409</u>	38%	<u>3.905.710</u>	27%

**EVOLUCION DEL FLUJO DE EFECTIVO**

Expresado en miles de US\$	2.012	2.011
Flujo Operativo	9.065.379	6.487.338
Flujo Aplicado a Inversiones	-1.010.373	-777.860
Flujo proveniente de Financiamiento	-3.905.708	-4.756.674
<b>Incremento (disminución) neto de Efectivo</b>	<b>4.149.298</b>	<b>952.804</b>
Saldo Inicial de Efectivo o Equivalentes	6.130.268	5.177.464
<b>Saldo de Efectivo o Equivalentes al final del período</b>	<b>10.279.566</b>	<b>6.130.268</b>

Las inversiones realizadas por la empresa tanto en el año 2011 US\$ 787.150 como en el año 2012 US\$ 1'010.313 básicamente fueron renovación e incorporación de nueva maquinaria y equipo.

## **RECOMENDACION**

Por lo expuesto, la administración debería analizar un esquema financiero que le permita **conjug**ar los criterios de riesgo, con la expectativa de rentabilidad de todos sus accionistas y, presentar a su consideración, la política y procedimiento a aplicar sobre el uso y destino de estos recursos, considerando inclusive, mecanismos de reparto de dividendos o de utilidades de libre disposición si fuese el caso. Adicionalmente, debe asegurar que las transacciones y procedimientos que se adopten sobre este particular, atiendan estrictamente a las disposiciones legales con una consideración especial en materia tributaria.

Una reestructuración de capital, podría constituir una alternativa para lo señalado en el párrafo anterior, la cual, podría permitir a los accionistas, (en el caso de que la operación de EMSAAIRPORT no justifique necesidades de inversiones de largo plazo) redireccionar sus inversiones elevando la rentabilidad de la misma, siempre y cuando su costo de oportunidad sea mayor a la tasa activa que se están ganando los excedentes de caja en el mercado financiero ecuatoriano.

Si bien los indicadores de rentabilidad, liquidez, apalancamiento y actividad denotan niveles satisfactorios, dan cuenta a su vez de la necesidad que tienen los señores accionistas, de tomar decisiones inmediatas respecto a la posición de liquidez, a fin de optimizar el desempeño de sus inversiones.

## **V. ASPECTOS TRIBUTARIOS , LEGALES Y PASIVOS CONTINGENTES**

- Según información de la administración de la empresa, el Sistema de Rentas Internas, (Autoridad Tributaria) no ha realizado procesos de revisión de Impuesto a la Renta o de Impuesto al Valor Agregado IVA durante los últimos 5 ejercicios económicos. Por tanto no existen determinaciones tributarias en contra de la compañía.
- Existen demandas laborales no resueltas, por un valor aproximado a US\$ 100.000, respecto a los cuales la compañía no ha realizado ninguna provisión ni pasivo contingente alguno.
- Adicionalmente existen juicios civiles que podrían sugerir el reconocimiento de pasivos contingentes o reconocimiento de valores al gasto, los cuales deberían realizarse previo a un pronunciamiento de los abogados de la compañía respecto a la probabilidad o certeza de ganar o perder el juicio, entre ellos:

Juicio 1148-2004-HE en contra de Ecuatoriana de Aviación S.A. ante el Juzgado Vigésimo Segundo de lo Civil de Pichincha por reclamo de servicios de rampa y bodegaje no pagados por la demandada. Cuantía US\$ 300.000,00.

Juicio 767-2009 en contra de EMSAAIRPORT y PANALPINA ante el Juzgado Tercero de lo Civil de Pichincha por pérdida de mercadería. Cuantía US\$ 300.000,00

EMSAAIRPORT SERVICES CEM  
INFORME DE COMISARIO

---

Juicio 0035-2010 Y 0889-2010 ante el Juzgado Primero de lo civil de Pichincha y Juzgado Segundo de lo Civil de Pichincha en contra de AIR COMET S.A. por facturas no canceladas por una cuantía total de US\$ 122.000 aproximadamente. La compañía se encuentra en proceso de liquidación.

Juicio 366-2008 ante el Juzgado Segundo de Inquilinato en contra de FEVIPA S.A. por cánones de arrendamiento no pagados. Cuantía US\$ 67.160,00. Proceso con poca probabilidad de recuperar estos valores.

- Finalmente, al 31 de diciembre 2012 los balances registran un pasivo a favor de la Corporación Aduanera Ecuatoriana CAE, por efecto de una provisión realizada en el año 2009 por un valor de US\$ 750.166 para cubrir potenciales multas por envío de información tardía y errores de digitación de información en el manejo de mercadería importada.

Al respecto, la administración debería auscultar y justificar la existencia de esta obligación y cancelarla a efectos de evitar la acumulación innecesaria de intereses. Caso contrario revertir esta provisión, con los debidos respaldos y motivaciones.

## **VI. OPINION**

Con las recomendaciones realizadas a la administración, expresadas en el punto IV y V de éste documento, en mi opinión, los estados financieros expuestos por la Compañía, presentan razonablemente la información financiera en todos los rubros más importantes y representativos, las operaciones financieras han sido registradas conforme a las Leyes, y a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).



**MARIO MARIN A.  
COMISARIO**