

VENUS S.A.
INFORME DE COMISARIO REVISOR

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

De acuerdo con la disposición legal de la Superintendencia de Compañías, resolución No. 92.1.4.3.0014 y los estatutos vigentes, se pone a consideración el Informe de Comisario Revisor, una vez verificado el Estatuto Social, los Estados Financieros tomados en su conjunto y las demás resoluciones y disposiciones emitidas por la Administración de la Compañía VENUS S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

1. El objeto social de la compañía es el INMOBILIARIO

El capital autorizado y suscrito de la compañía es de US \$ 36.000,00 dividido en treinta y seis mil acciones (36.000) ordinarias y nominativas, cuyo valor nominal es el de un dólar de los Estados Unidos de América; el que está conformado de la siguiente manera:

VENUS S.A.				
Total de Acciones/Participaciones emitidas:				
Titular	Cédula, RUC, pasaporte	Número de acciones/participaciones	%	Nacionalidad
CUESTA HOLGUÍN JOSÉ FILOMETOR	180002213-7	9.216	25,60	ECUATORIANA
CUESTA HOLGUÍN LUIS PATRICIO	180008979-7	9.216	25,60	ECUATORIANA
MIÑO SEVILLA DE CUESTA MARÍA ELENA	180068427-4	3.684	10,24	ECUATORIANA
CUESTA MIÑO FRANCISCO JOSÉ	180099340-2	2.772	7,70	ECUATORIANA
CUESTA MIÑO MAURICIO ENRIQUE	180160947-8	2.772	7,70	ECUATORIANA
CUESTA MIÑO SANTIAGO ESTEBAN	180160948-6	2.772	7,70	ECUATORIANA
CUESTA VÁSCONEZ JOSÉ FILOMETOR	180160885-0	1.392	3,87	ECUATORIANA
CUESTA VÁSCONEZ XAVIER HERNÁN	180160884-3	1.392	3,87	ECUATORIANA
CUESTA VÁSCONEZ PATRICIO	180160750-6	696	1,93	ECUATORIANA
CUESTA VÁSCONEZ JUAN MANUEL	180160752-2	696	1,93	ECUATORIANA
CUESTA VASCONAZ DIEGO HERNÁN	180160751-4	696	1,93	ECUATORIANA
CUESTA VÁSCONEZ MARÍA CECILIA	180252457-7	696	1,93	ECUATORIANA
TOTAL		36.000	100%	

Se han cumplido con todas las disposiciones Legales, Estatutarias y resoluciones que han emitido los accionistas y Directorio respecto de la Administración; Operaciones y Control de la compañía durante el ejercicio del año 2011.

2. Una adecuada estructura de control interno provee a las empresas de seguridad en las afectaciones y procesos realizados. La empresa ha implantando un control documentario para todos los procesos operativos, que garantizan y salvaguardan los recursos; es decir, que los controles financieros, contables, administrativos y operativos son razonablemente adecuados.

Los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VENUS S.A. al 31 de diciembre de 2011.

3. Los estados financieros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, debieron haber sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera; con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

4. Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables y políticas de control interno seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros y que cumplen con las disposiciones legales:

Bases de presentación

La Administración es responsable de los Estados Financieros, los mismos que han sido preparados y presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C). y no bajo las NIIFS

Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011 son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Provisión Para Cuentas Incobrables

Las cuentas por cobrar se encuentran deducidas por una estimación para deudas incobrables que se han constituido de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, que establece efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en el período, esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios.

La Administración no ha generado valores de estimaciones para cuentas Incobrables.

Propiedades, Planta y Equipo

Lo correspondiente a terrenos y edificios se encuentran registrados en base a avalúos originales (Costo Histórico) de acuerdo a valores de mercado, los cuales han sido efectuados observando las disposiciones legales.

Las depreciaciones han sido realizadas a base del método línea recta en función de la vida útil estimada de 20 años para edificios.

Provisión Beneficios Sociales

La Compañía ha efectuado la provisión de los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) tales como: Sobresueldos, Fondos de Reserva, Vacaciones.

Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 24% y 14% para el caso de que la empresa decida Reinvertir las Utilidades.

Participación a Trabajadores

Se reconocen en los resultados del año en función de la utilidad contable del ejercicio, según el porcentaje del 15% establecido para el efecto.

Ingresos y Gastos.- Se registran con base a la emisión y recepción de los comprobantes de venta autorizados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Activo Corriente

El valor de estas cuentas al 31 de diciembre de 2011 se encuentra desglosado de la siguiente manera:

DETALLE	DIC.2011	DIC.2010	VARIACION
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA	30,200.00	200.00	30,000.00
BANCOS	73,371.10	316.84	73,054.26
INVERSIONES TEMPORALES	780,000.00	856,401.13	-76,401.13
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	763,779.06	700,057.65	63,721.41
(-) PROVISION PARA INCOBRABLES	0.00	0.00	0.00
ANTICIPOS Y AVANCES, PROVEEDORES	0.00	573,362.80	-573,362.80
ANTICIPOS IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES	54,555.72	34,146.56	20,409.16
CUENTAS POR COBRAR TRABAJADORES	45,580.74	0.00	45,580.74
PAGOS ANTICIPADOS	25,772.92	20,713.20	5,059.72
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,773,259.54	2,185,198.18	-411,938.64

Propiedades, Planta y Equipo

El movimiento correspondiente al año 2011 es como sigue:

DETALLE	DIC.2011	DIC.2010	VARIACION
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
P.P.E. EN OPERACIÓN	1,973,806.43	1,799,198.49	174,607.94
EDIFICIOS	1,282,470.55	1,282,470.55	0.00
(-) DEPRECIACION ACUM. EDIFICIOS	-386,241.79	-322,118.23	-64,123.56
EQUIPO DE COMPUTO	384,104.85	194,130.18	189,974.67
(-) DEPRECIACION ACUM. EQ. COMPUTO	-124,679.49	-21,294.70	-103,384.79
VEHICULOS	995,501.66	755,720.84	239,780.82
(-) DEPRECIACION ACUM. VEHICULOS	-177,349.35	-89,710.15	-87,639.20
P.P.E. PROPIO	1,061,118.59	554,516.87	506,601.72
TERRENOS	1,060,848.98	553,848.98	507,000.00
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0.00	0.00	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	1,195.00	1,195.00	0.00
(-) DEPRECIACION ACUM. EQ. COMPUTO	-925.39	-527.11	-398.28
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3,034,925.02	2,353,715.36	681,209.66

(A) Existe un aumento en la cuenta de Terrenos por US \$ 507.000,00 por la Compra de Terrenos de Plasticaucho

Otros Activos

Presenta los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2011:

DETALLE	DIC.2011	DIC.2010	VARIACION
OTROS ACTIVOS			
INVERSIONES			
INVERSIONES OTRAS COMPANIAS	1,363,016.14	1,013,816.14	349,200.00
INVERSIONES EN ASOCIADAS	375,840.05	170,542.29	205,297.76
INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	216,898.76	171,490.11	45,408.65
INVERSIONES PAQUETES SERVICIOS	50,000.00	50,000.00	0.00
INVERSIONES FIDEICOMISO			
INVERSIONES FIDEICOMISO M.E.P.	2,526,074.47	686,450.02	1,839,624.45
INVERSIONES FIDEICOMISO GRANADOS	1,136,006.75	1,021,896.86	114,109.89
TOTAL OTROS ACTIVOS	5,667,836.17	3,114,195.42	2,553,640.75

Existe un incremento significativo en INVERSIONES, este rubro representa el 54% del total de Activos.

Durante el año 2011 se han efectuado incrementos por un monto total de US \$ 2'553,640.75; la más representativa es la Inversión en FIDEICOMISO M.E.P por US \$ 1'839,624.45

Impuestos Anticipados

Presenta los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2011:

DETALLE	DIC.2011	DIC.2010	VARIACION
Impuestos Anticipados			
CREDITO TRIBUTARIO IVA	81,245.18	120,813.16	-39,567.98
I.V.A. PAGADO	0.00	0.00	0.00
CR. TRIBUTARIO IMPUESTO RENTA	0.00	0.00	0.00
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	81,245.18	120,813.16	-39,567.98

PASIVO

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2011:

DETALLE	DIC.2011	DIC.2010	VARIACION
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCTS.POR PAGAR	991,472.93	1,096,804.94	-105,332.01
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	495.00	1,080.00	-585.00
OBLIGACIONES IESS POR PAGAR	170.28	154.80	15.48
RETENCIONES IMPUESTOS POR PAGAR	54,582.86	3,540.78	51,042.08
PARTICIPACION TRABAJADORES	305,811.56	241,227.45	64,584.11
IMPUESTO A LA RENTA	83,370.90	100,642.65	-17,271.75
	1,435,903.53	1,443,450.62	-7,547.09
PASIVO LARGO PLAZO			
DOCUMENTOS POR PAGAR, INST. FINANCIERAS	362,664.13	440,231.77	-77,567.64
	362,664.13	440,231.77	-77,567.64
TOTAL PASIVO	1,798,567.66	1,883,682.39	-85,114.73

PATRIMONIO

El movimiento de las cuentas patrimoniales es como sigue al 31 de diciembre de 2011:

DETALLE	DIC.2011	DIC.2010	VARIACION
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	36,000.00	36,000.00	0.00
RESERVA LEGAL	18,000.00	18,000.00	0.00
RESERVA FACULTATIVA	1,269,827.35	3,514.43	1,266,312.92
RESERVA DE CAPITAL	27,490.53	27,490.53	0.00
RESERVA POR REVALUACION	2,087,630.76	2,087,630.76	0.00
RESERVA SUPERAVIT REVALOR. INVERSIONES	355,642.15	355,642.15	0.00
UTILIDAD / (PERDIDA) EJERC. ANTERIORES	3,314,546.17	2,095,648.94	1,218,897.23
UTILIDAD / (PERDIDA) DEL EJERCICIO	1,649,561.29	1,266,312.92	383,248.37
TOTAL PATRIMONIO	8,758,698.25	5,890,239.73	2,868,458.52

Para el ejercicio económico de 2010 se autoriza realizar unos ajustes que afectan a la cuenta de UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES; lo que ha generado una Utilidad de US \$ 2'095,648.94; valor que se mantiene.

En el movimiento es como sigue:

DETALLE	VALOR
ACTIVACION INMUEBLE COMPRA POR LEASING	-979,177.58
RECLASIFICACION DE REVALUACION INVERSIONES EN ASOCIADAS DE RESERVA A RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES (CORPOCALZA)	-4,797.20
RECLASIFICACION REVALUACION ACCIONES EN SUBSIDIARIAS DE RESERVAS A RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES(SEREMPLA 1,094.74); (CONFIA 46,380.83)	-47,475.57
RECLASIFICACION REVALUACION PARTICIPACIONES FIDEICOMISO MEP DE RESERVAS A RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	-1,338,809.20
AJUSTE DEPRECIACION REACTIVACION ACTIVO LEASING/ DESDE 7 JULIO 2005 HASTA 31/12/2009 RESULTADOS ANTERIORES - 2010 GASTOS DEPRECIACION	149,559.01
AJUSTE LEASING AÑO 2010 ACTIVACION ACTIVO FIJO/ GASTOS LEASIGN NO DEDUCIBLE A RESULTADOS AÑOS ANETRIORES	125,051.60
Movimiento 12/2010:	-2,095,648.94

COMENTARIOS A LA GERENCIA

- ❖ VENUS S.A. ha cumplido con sus obligaciones Fiscales y Tributarias en forma normal de acuerdo a las disposiciones legales vigentes por el año que terminó al 31 de diciembre de 2011.
- ❖ VENUS S.A. presenta una UTILIDAD NETA de US \$ 1'649,561.29 al 31.diciembre.2011.
- ❖ Como parte complementaria del presente informe se adjunta el Estado Financiero Analíticos, así como también un Análisis Financiero de la situación de la empresa.

Ambato, 28 de marzo de 2012

Atentamente,



WASHINGTON CANDO S.
Comisario Revisor
RNC No. 28652

ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
CAJA	30,200.00	200.00	30,000.00	0.29%
BANCOS	73,371.10	316.84	73,054.26	0.69%
INVERSIONES TEMPORALES	780,000.00	856,401.13	-76,401.13	7.39%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	763,779.06	700,057.65	63,721.41	7.23%
(-) PROVISION PARA INCOBRABLES	0.00	0.00	0.00	0.00%
ANTICIPOS Y AVANCES, PROVEEDORES	0.00	573,362.80	-573,362.80	0.00%
ANTICIPOS IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES	54,555.72	34,146.56	20,409.16	0.52%
CUENTAS POR COBRAR TRABAJADORES	45,580.74	0.00	45,580.74	0.43%
PAGOS ANTICIPADOS	25,772.92	20,713.20	5,059.72	0.24%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,773,259.54	2,185,198.18	-411,938.64	16.80%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO				
P.P.E. EN OPERACIÓN	1,973,806.43	1,799,198.49	174,607.94	18.70%
EDIFICIOS	1,282,470.55	1,282,470.55	0.00	12.15%
(-) DEPRECIACION ACUM. EDIFICIOS	-386,241.79	-322,118.23	-64,123.56	-3.66%
EQUIPO DE COMPUTO	384,104.85	194,130.18	189,974.67	3.64%
(-) DEPRECIACION ACUM. EQ. COMPUTO	-124,679.49	-21,294.70	-103,384.79	-1.18%
VEHICULOS	995,501.66	755,720.84	239,780.82	9.43%
(-) DEPRECIACION ACUM. VEHICULOS	-177,349.35	-89,710.15	-87,639.20	-1.68%
P.P.E. PROPIO	1,061,118.59	554,516.87	506,601.72	10.05%
TERRENOS	1,060,848.98	553,848.98	507,000.00	10.05%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0.00	0.00	0.00	0.00%
EQUIPO DE COMPUTO	1,195.00	1,195.00	0.00	0.01%
(-) DEPRECIACION ACUM. EQ. COMPUTO	-925.39	-527.11	-398.28	-0.01%
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3,034,925.02	2,353,715.36	681,209.66	28.75%
Impuestos Anticipados				
CREDITO TRIBUTARIO IVA	81,245.18	120,813.16	-39,567.98	0.77%
I.V.A. PAGADO	0.00	0.00	0.00	0.00%
CR. TRIBUTARIO IMPUESTO RENTA	0.00	0.00	0.00	0.00%
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	81,245.18	120,813.16	-39,567.98	0.77%
OTROS ACTIVOS				
INVERSIONES				
INVERSIONES OTRAS COMPAÑIAS	1,363,016.14	1,013,816.14	349,200.00	12.91%
INVERSIONES EN ASOCIADAS	375,840.05	170,542.29	205,297.76	3.56%
INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	216,898.76	171,490.11	45,408.65	2.05%
INVERSIONES PAQUETES SERVICIOS	50,000.00	50,000.00	0.00	0.47%
INVERSIONES FIDEICOMISO				
INVERSIONES FIDEICOMISO M.E.P.	2,526,074.47	686,450.02	1,839,624.45	23.93%
INVERSIONES FIDEICOMISO GRANADOS	1,136,006.75	1,021,896.86	114,109.89	10.76%
TOTAL OTROS ACTIVOS	5,667,836.17	3,114,195.42	2,553,640.75	53.69%
TOTAL ACTIVO	10,557,265.91	7,773,922.12	2,783,343.79	100.00%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCTS. POR PAGAR	991,472.93	1,096,804.94	-105,332.01	9.39%
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	495.00	1,080.00	-585.00	0.00%
OBLIGACIONES IESS POR PAGAR	170.28	154.80	15.48	0.00%
RETENCIONES IMPUESTOS POR PAGAR	54,582.86	3,540.78	51,042.08	0.52%
PARTICIPACION TRABAJADORES	305,811.56	241,227.45	64,584.11	2.90%
IMPUESTO A LA RENTA	83,370.90	100,642.65	-17,271.75	0.79%
	1,435,903.53	1,443,450.62	-7,547.09	13.60%
PASIVO LARGO PLAZO				
DOCUMENTOS POR PAGAR, INST. FINANCIERAS	362,664.13	440,231.77	-77,567.64	3.44%
	362,664.13	440,231.77	-77,567.64	3.44%
TOTAL PASIVO	1,798,567.66	1,883,682.39	-85,114.73	17.04%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	36,000.00	36,000.00	0.00	0.34%
RESERVA LEGAL	18,000.00	18,000.00	0.00	0.17%
RESERVA FACULTATIVA	1,269,827.35	3,514.43	1,266,312.92	12.03%
RESERVA DE CAPITAL	27,490.53	27,490.53	0.00	0.26%
RESERVA POR REVALUACION	2,087,630.76	2,087,630.76	0.00	19.77%
RESERVA SUPERAVIT REVALOR. INVERSIONES	355,642.15	355,642.15	0.00	3.37%
UTILIDAD / (PERDIDA) EJERC. ANTERIORES	3,314,546.17	2,095,648.94	1,218,897.23	31.40%
UTILIDAD / (PERDIDA) DEL EJERCICIO	1,649,561.29	1,266,312.92	383,248.37	15.62%
TOTAL PATRIMONIO	8,758,698.25	5,890,239.73	2,868,458.52	82.96%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10,557,265.91	7,773,922.12	2,783,343.79	100.00%

A)


 WASHINGTON CANDO S.
 COMISARIO REVISOR

