

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 2013.

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
CUESPER S.A.	1890154057001	696	1,93	ECUATORIANA
CUESTA VÁSCONEZ JUAN MANUEL	180160752-2	696	1,93	ECUATORIANA
CUESTA VASCONEZ 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 2013.

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 2013 con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera dispuestas en el Ecuador.

3. Los estados financieros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, han 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. 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 las Normas Internacionales de Información financiera.



Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 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 sus estimaciones y evaluación de Cartera de acuerdo a su recuperabilidad y gestión de crédito.

La Ley de Régimen Tributario Interno 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.

Se ha procedido con el registro de Revalorización de Terrenos y Edificios, como parte de la política de medición y valoración de Propiedad, Planta y Equipo determinado en las Normas Internacionales de Información Financiera

Las depreciaciones han sido realizadas a base del método línea recta en función de la vida útil estimada de 20 años para edificios; y de igual manera se está registrando la depreciación de los bienes revalorizados; estos valores son considerados como Gasto No Deducible para efectos del Impuesto a la Renta.

Provisión Sociales largo Plazo

La Compañía ha procedido con el registro y control de las provisiones de Desahucio y Jubilación patronal como lo determina las Normas Internacionales - Beneficios a empleados.



El registro de los valores provisionados se está afectando a los resultados de la compañía; el mismo que determina en el caso de Jubilación patronal solo es deducible el valor los trabajadores de más de 10 años de servicio.

Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 22% y 12% 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 2013

Activo Corriente

El valor de estas cuentas al 31 de diciembre de 2013 se encuentra desglosado de la siguiente manera:

DETALLE	DIC. 2013	DIC. 2012	VARIACION	% REL. ACUM.
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
CAJA	200,00	200,00	0,00	0,00%
BANCOS	139.700,84	66.255,65	73.445,19	0,87%
INVERSIONES TEMPORALES	272.042,24	709.131,32	-437.089,08	1,70%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	1.588.240,46	988.871,36	599.369,10	9,95%
(-) PROVISION PARA INCOBRABLES	0,00	0,00	0,00	0,00%
ANTICIPOS Y AVANCES, PROVEEDORES	22.965,73	0,00	22.965,73	0,14%
ANTICIPOS IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES	83.414,32	63.862,25	19.552,07	0,52%
CUENTAS POR COBRAR TRABAJADORES	0,00	0,00	0,00	0,00%
PAGOS ANTICIPADOS	30.552,99	29.652,32	900,67	0,19%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.137.116,58	1.857.972,90	279.143,68	13,38%

Propiedades, Planta y Equipo

El movimiento correspondiente al año 2013 es como sigue:

DETALLE	DIC. 2013	DIC. 2012	VARIACION	% REL. ACUM.
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO				
P.P.E. EN OPERACIÓN	2.143.408,95	2.596.470,78	-453.061,83	13,42%
EDIFICIOS	1.282.470,55	1.282.470,55	0,00	8,03%
(-) DEPRECIACION ACUM. EDIFICIOS	-514.488,91	-450.365,35	-64.123,56	-3,22%
EDIFICIOS REVALUO	1.029.537,20	1.029.537,20	0,00	6,45%
(-) DEPRECIACION ACUM. EDIFICIOS REVALUO	-432.406,93	-380.930,07	-51.476,86	-2,71%
EQUIPO DE COMPUTO	551.371,60	591.145,66	-39.774,06	3,45%
(-) DEPRECIACION ACUM. EQ. COMPUTO	-398.353,61	-289.251,16	-109.102,45	-2,49%
VEHICULOS	890.653,60	1.094.562,67	-203.909,07	5,58%
(-) DEPRECIACION ACUM. VEHICULOS	-309.155,81	-292.544,97	-16.610,84	-1,94%
MAQUINARIA	46.150,00	12.150,00	34.000,00	0,29%
(-) DEPRECIACION ACUM. MAQUINARIA	-2.368,74	-303,75	-2.064,99	-0,01%
P.P.E. PROPIO	1.489.959,13	1.488.483,33	1.475,80	9,33%
TERRENOS	969.751,66	969.751,66	0,00	6,07%
REVALUO TERRENOS	517.267,81	517.267,81	0,00	3,24%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0,00	0,00	0,00	0,00%
EQUIPO DE COMPUTO	3.993,50	1.595,50	2.398,00	0,03%
(-) DEPRECIACION ACUM. EQ. COMPUTO	-1.053,84	-131,64	-922,20	-0,01%

PROPIEDAD DE INVERSION	1.866.405,69	1.796.405,69	70.000,00	11,69%
PROPIEDAD DE INVERSION (Terreno)	80.097,32	10.097,32	70.000,00	0,50%
REVALUO TERRENO SANTA ROSA	1.786.308,37	1.786.308,37	0,00	11,19%
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5.499.773,77	5.881.359,80	381.586,03	34,45%

Otros Activos

Presenta los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2013:

DETALLE	DIC. 2013	DIC. 2012	VARIACION	% REL. ACUM.
OTROS ACTIVOS				
INVERSIONES				
INVERSIONES OTRAS COMPAÑIAS	1.975.305,23	1.476.516,14	498.789,09	12,37%
INVERSIONES EN ASOCIADAS	670.934,82	369.569,83	301.364,99	4,20%
INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	0,00	0,00	0,00	0,00%
INVERSIONES EN P.P.E., DISPONIBLE PARA LA VENTA	81.000,00	81.000,00	0,00	0,51%
INVERSIONES EN PAQUETES SERVICIOS	50.000,00	50.000,00	0,00	0,31%
INVERSIONES FIDEICOMISO				
INVERSIONES FIDEICOMISO M.E.P.	4.361.735,17	2.526.074,47	1.835.660,70	27,32%
INVERSIONES FIDEICOMISO GRANADOS	1.183.420,69	1.136.006,75	47.413,94	7,41%
TOTAL OTROS ACTIVOS	8.322.395,91	5.639.167,19	2.683.228,72	52,12%

Impuestos Anticipados

Presenta los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2013:

DETALLE	DIC. 2013	DIC. 2012	VARIACION	% REL. ACUM.
Impuestos Anticipados				
CREDITO TRIBUTARIO IVA	0,00	30.684,58	-30.684,58	0,00%
I.V.A. PAGADO	7.312,13	0,00	7.312,13	0,05%
CR. TRIBUTARIO IMPUESTO RENTA	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	7.312,13	30.684,58	-23.372,45	0,05%

PASIVO

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2013:

DETALLE	DIC.2013	DIC.2012	VARIACION	% REL. ACUM.
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCTS.POR PAGAR	52.954,15	982.692,26	-929.738,11	0,33%
PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR	0,00	975,00	-975,00	0,00%
OBLIGACIONES IESS POR PAGAR	0,00	188,34	-188,34	0,00%
IVA POR PAGAR	19.537,93	0,00	19.537,93	0,12%
OBLIGACIONES FINANCIERAS	48.579,65	0,00	48.579,65	0,30%
RETENCIONES IMPUESTOS POR PAGAR	4.582,07	2.198,22	2.383,85	0,03%
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	843.843,09	0,00	843.843,09	5,29%
PARTICIPACION TRABAJADORES	0,00	49.374,52	-49.374,52	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	81.245,29	73.033,61	8.211,68	0,51%
	1.050.742,18	1.108.461,95	-57.719,77	6,58%
PASIVO LARGO PLAZO				
DOCUMENTOS POR PAGAR, INST. FINANCIERAS	227.828,80	275.273,07	-47.444,27	1,43%
PROVISIONES A LARGO PLAZO	36.119,00	42.251,00	-6.132,00	0,23%
PASIVO DIFERIDO	658.324,03	675.786,11	-17.462,08	4,12%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	20.000,00	0,00	20.000,00	0,13%
	942.271,83	993.310,18	-51.038,35	5,90%
TOTAL PASIVO	1.993.014,01	2.101.772,13	-108.758,12	12,48%

PATRIMONIO

El movimiento de las cuentas patrimoniales es como sigue al 31 de diciembre de 2013:

DETALLE	DIC.2013	DIC.2012	VARIACION	% REL. ACUM.
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	36.000,00	36.000,00	0,00	0,23%
RESERVA LEGAL	18.000,00	18.000,00	0,00	0,11%
RESERVA FACULTATIVA	3.157.701,56	2.919.388,63	238.312,93	19,78%
RESERVA DE CAPITAL	27.490,53	27.490,53	0,00	0,17%
RESERVA POR REVALUACION	2.087.630,76	2.087.630,76	0,00	13,07%
RESERVA SUPERAVIT REVALOR. INVERSIONES	355.642,15	355.642,15	0,00	2,23%
UTILIDAD / (PERDIDA) EJERC. ANTERIORES	4.679.620,28	2.307.550,28	2.372.070,00	29,31%
UTILIDAD / (PERDIDA) DEL EJERCICIO	294.102,04	238.312,93	55.789,11	1,84%
RESULTADOS ACUM. PROV. Adopcion Primera vez Niifs	2.308.000,20	2.308.000,20	0,00	14,46%
OTRO RESULTADO INTEGRAL	1.009.396,86	1.009.396,86	0,00	6,32%
TOTAL PATRIMONIO	13.973.584,38	11.307.412,34	2.666.172,04	87,52%

Durante el ejercicio 2013 se autoriza realizar unos ajustes que afectan a la cuenta de PATRIMONIO DE LA ENTIDAD, proveniente principalmente de Resultados Acumulados Adopción por NIIFS y afectaciones de otros Resultados Integrales por la aplicación de NIIFS; lo que ha generado un Incremento patrimonial de US \$ 2'372.070,00 que representa el 29,31% de aumento con relación al período del 2012.

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La Utilidad del ejercicio al 31.diciembre.2013; se muestra conformada de la siguiente manera:

DETALLE	Dic. 2013	Dic. 2012	VARIACIÓN	% REL. ACUM.
UTILIDAD (PERDIDA) PERIODO	357.885,25	329.163,45	28.721,80	31,10%
MENOS: 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0,00	49.374,52	-49.374,52	0,00%
MAS: UTILIDAD OTS. RESULTADO INTEGRAL	0,00	0,00	0,00	0,00%
MENOS: 22% IMPUESTO A LA RENTA	63.783,21	41.476,00	22.307,21	5,54%
UTILIDAD / (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	294.102,04	238.312,93	55.789,11	25,56%

Para el período del ejercicio 2013, no se ha registrado participación Utilidades de trabajadores; y de igual manera no ha existido cálculos de GASTOS DE PERSONAL.

COMENTARIOS A LA GERENCIA

- ❖ VENUS S.A. registra un incremento en INVERSIONES EN FIDEICOMISO M.E.P. por US \$ 1'835.660,70 que representa un variación incremental del 27,32% en los ACTIVOS de la compañía, por la Revaluación del Valor Patrimonial de las Acciones.
- ❖ 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 2013.
- ❖ VENUS S.A. presenta una UTILIDAD NETA de US \$ 294,102.04 al 31.diciembre.2013; después de Impuesto a la Renta.
- ❖ 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, 21 de marzo de 2014

Atentamente,



WASHINGTON CANDO S.
Comisario Revisor
RNC No. 28652