

**PKF**

Accountants &  
business advisers

129049

## **VENETIANCORP S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al 31 de  
diciembre del 2010



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**VENETIANCORP S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **VENETIANCORP S.A.**, los que incluyen el balance general por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

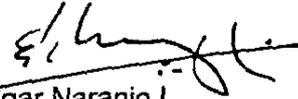
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VENETIANCORP S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010 y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

**Otros asuntos:**

5. Los estados financieros del año 2009, que se presentan en este informe con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedad, se emitió el 20 de abril 2010.

*PKF & Co.*

15 de abril del 2011  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



**VENETIANCORP S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	98.217,16	61.394,31
Cuentas por cobrar (Nota D)	4.599.151,61	3.612.833,54
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>4.697.368,77</b>	<b>3.674.227,85</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>16.270,25</b>	
<b>OTROS ACTIVOS (Nota E)</b>	<b>386.855,51</b>	<b>14.830,64</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.100.494,53</b>	<b>3.689.058,49</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas por pagar (Nota F)	929.040,66	3.688.258,49
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>929.040,66</b>	<b>3.688.258,49</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)</b>	<b>4.170.653,87</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.099.694,53</b>	<b>3.688.258,49</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota H)</b>		
Capital social	800,00	800,00
	800,00	800,00
<b>TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>5.100.494,53</b>	<b>3.689.058,49</b>

  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

  
 Leonardo Mosquera  
 Contador



Veá notas a los estados financieros

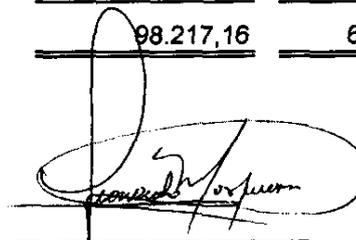
**VENETIANCORP S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Incremento de cuentas por cobrar	(986.318,07)	(2.167.235,56)
Incremento de gastos de operación	(372.024,87)	(11.326,13)
Recursos recibidos de clientes	1.411.436,04	2.239.956,00
	<u>53.093,10</u>	<u>61.394,31</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>53.093,10</u>	<u>61.394,31</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Activos Fijos	(16.270,25)	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	(16.270,25)	0,00
<b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO</b>	36.822,85	61.394,31
Saldo del efectivo al inicio del año	61.394,31	
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>98.217,16</u>	<u>61.394,31</u>



Jaime Loor Henriques  
Gerente General



Leonardo Mosquera  
Contador

**VENETIANCORP S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresadas en USDólares)

**A. VENETIANCORP S.A.:**

La compañía fue constituida el 21 de noviembre del 2007, y aprobada mediante resolución de Superintendencia de compañías No. 07-G-IJ-0007683, su actividad principal es la compra -venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Actualmente se encuentra en proceso de preventa de la Urbanización Bosques de la Costa.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Viviendas Reservadas.- Registra el precio de venta de los bienes inmuebles por liquidar.

Ingresos.- Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio, sobre la cual el fideicomiso registra sus ingresos en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio del bien una vez cancelado la totalidad del bien.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	629.01	
Bancos	97,588.15	61,394.31
	<u>98,217.16</u>	<u>61,394.31</u>

(1) Incluye principalmente US\$76,864.92 que corresponde a una cuenta mantenida con el Banco del Pacifico.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Documentos y Cuentas por Cobrar	(1) 4,427,507.24	3,522,368.65
Otras Cuentas por Cobrar	(2) 171,644.57	90,464.89
	<u>4,599,151.61</u>	<u>3,612,833.54</u>

**VENETIANCORP S.A.****D. CUENTAS POR COBRAR:** (Continuación)

(1) Incluye principalmente US\$1,570,000.00 que corresponde a cuentas por cobrar Fideicomiso Sabanilla (en el año 2009 asciende a US\$1,456,934.71), US\$2,812,318.85 que corresponde a terceros (en el año 2009 asciende a US\$2,065,433.94).

(2) Corresponde a una cuenta por cobrar a la cantera San Luis.

**E. OTROS ACTIVOS:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gastos Pre-operacionales	(1)	386,855.51	14,830.64
		<u>386,855.51</u>	<u>14,830.64</u>

(1) Incluye principalmente US\$123,101.17 en gastos de publicidad y propaganda, US\$114,081.47 que corresponde a trámites pre-operacionales.

**F. CUENTAS POR PAGAR:**

		<u>Al 31 de Diciembre</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Retenciones e impuestos		2,023.67	
Compañías Relacionadas	(1)	925,996.99	3,688,258.49
Varias cuentas por pagar		1,020.00	
		<u>929,040.66</u>	<u>3,688,258.49</u>

(1) Ver Nota I.

**G. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2010 incluye US\$1,212,583.03 de los valores entregados por los clientes por la reserva de viviendas, US\$45,886.05 de valores recibidos por prereservas y US\$2,912,184.79 por pagar a la relacionada Costle S.A.

**H. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

**VENETIANCORP S.A.****I. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

<b>Compañías Relacionadas</b>	<b>Por Pagar – Corto plazo</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Famaba S.A.	545,640.00	540,000.00
Hershcorp S.A.	24,356.99	151,870.02
Costle S.A.	356,000.00	2,996,388.47
	<b>925,996.99</b>	<b>3,688,258.49</b>

<b>Compañías Relacionadas</b>	<b>Por Pagar – Largo plazo</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Costle S.A.	2,912,184.79	

**J. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La compañía deberá contabilizar los ajustes por cambio de normativa el 1 de enero del 2012, siendo el año de transición el 2011.

**K. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.