

129049  
original

**PKF**

Accountants &  
business advisers

## **VENETIANCORP S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2011 y 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 los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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.

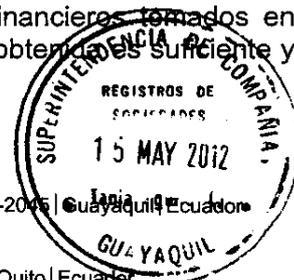
PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

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: 09-06-2046 | 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:

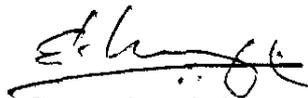
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VENETIANCORP S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

## Énfasis:

5. La Compañía en el año 2010 no generó estados de pérdidas y ganancias debido a que se encontraba en fase pre - operacional.



12 de abril del 2012  
Guayaquil, Ecuador



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

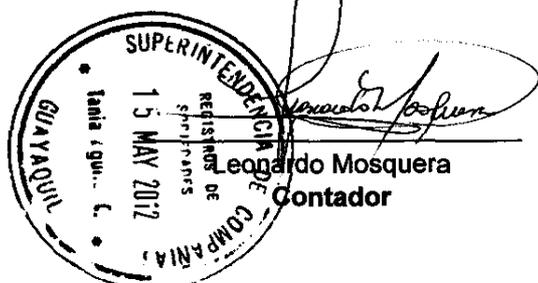


**VENETIANCORP S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	213.454,04	98.217,16
Cuentas por cobrar (Nota D)	5.869.011,08	4.599.151,61
Inventarios (Nota E)	4.872.031,87	
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>10.954.496,99</b>	<b>4.697.368,77</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota F)</b>	<b>28.733,69</b>	<b>16.270,25</b>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota G)</b>	<b>358.593,63</b>	<b>386.855,51</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.341.824,31</b>	<b>5.100.494,53</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas por pagar (Nota H)	1.106.451,23	929.040,66
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.106.451,23</b>	<b>929.040,66</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>	<b>10.162.921,79</b>	<b>4.170.653,87</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>11.269.373,02</b>	<b>5.099.694,53</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)</b>		
Capital social	75.000,00	800,00
Resultados del ejercicio	(2.548,71)	
	<b>72.451,29</b>	<b>800,00</b>
<b>TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>11.341.824,31</b>	<b>5.100.494,53</b>

  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

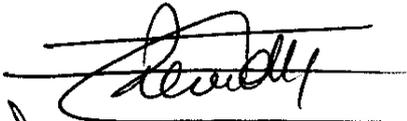


Vea notas a los estados financieros

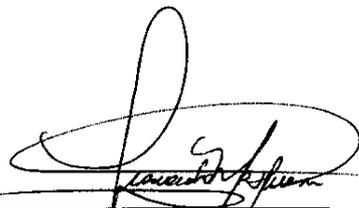
**VENETIANCORP S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos no operacionales	89.011,07	
<b>Total Ingresos</b>	<u>89.011,07</u>	
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		
Gastos de administración	58.633,32	
Gastos financieros	825,07	
Otros egresos	32.101,39	
<b>Total costos y gastos</b>	<u>91.559,78</u>	
<b>PÉRDIDA</b>	<u>(2.548,71)</u>	
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>	<u>(0,04)</u>	



Jaime Loor Henriques  
Gerente General

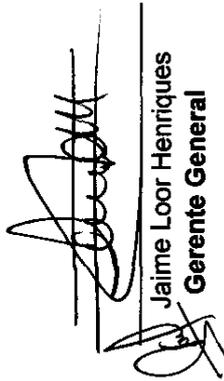


Leonardo Mosquera  
Contador

**VENETIANCORP S.A.****ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2010	800,00	
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800,00	
Pérdida del ejercicio		(2.548,71)
Aumento de capital	74.200,00	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>75.000,00</u>	<u>(2.548,71)</u>



Jaime Looor Henriques  
Gerente General



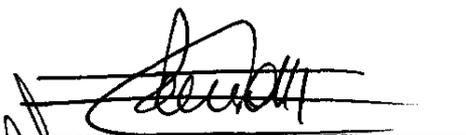
Leonardo Mosquera  
Contador

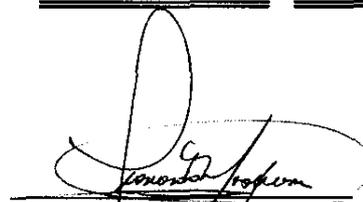
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>CONCILIACIÓN DE PÉRDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	(2.548,71)	
<b>VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por Cobrar	(1.269.859,47)	(986.318,07)
Inventarios	(4.872.031,87)	
Otros Activos	28.261,88	(372.024,87)
Cuentas por Pagar	7.062.035,48	1.411.436,04
	<u>948.406,02</u>	<u>53.093,10</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>945.857,31</u>	<u>53.093,10</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Activos fijos	(12.463,44)	(16.270,25)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	(12.463,44)	(16.270,25)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pagos Proyecto Freire	(892.356,99)	
Aumento de Capital	74.200,00	
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	(818.156,99)	
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	115.236,88	36.822,85
Saldo del efectivo al inicio del año	98.217,16	61.394,31
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>213.454,04</u>	<u>98.217,16</u>

  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

  
 Leonardo Mosquera  
 Contador

Vea notas a los estados financieros

**VENETIANCORP S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en USDólares)

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

La Compañía fue constituida el 21 de noviembre del 2007, y aprobada mediante Resolución de la 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 viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa, en la ciudad de Guayaquil.

**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. EFFECTIVO:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Caja		1,226.19	629.01
Bancos	(1)	212,227.85	97,588.15
		<u>213,454.04</u>	<u>98,217.16</u>

(1) Incluye principalmente US\$78,365.19 (US\$76,864.92 en el 2010) que corresponde a una cuenta mantenida en el Banco del Pacífico C.A.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Documentos y cuentas por cobrar	(1)	5,662,694.74	4,427,507.04
Anticipo a contratistas		63,763.68	
Préstamos a contratistas		31,500.00	
Otras cuentas por cobrar	(2)	111,052.66	171,644.57
		<u>5,869,011.08</u>	<u>4,599,151.61</u>

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

(1) Corresponde a US\$1,695,000.00 de Fideicomiso Sabanilla (US\$1,500,000.00 en el 2010), y US\$3,967,694.74 de clientes (US\$2,857,504.25 en el 2010).

(2) Incluye principalmente US\$73,776.80 a la cantera San Luis.

**E. INVENTARIOS:**

Incluye principalmente US\$4,431,492.52 que corresponde al inventario de urbanización y US\$438,859.59 que corresponde a inventario de construcción de vivienda.

**F. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2011</u>
Muebles y enseres	4,306.01	1,881.60	6,187.61
Equipos de computación		1,497.44	1,497.44
Equipos de oficina	2,446.24	2,094.40	4,540.64
Maquinarias	6,526.00	6,990.00	13,516.00
Otros activos fijos	2,992.00		2,992.00
	<u>16,270.25</u>	<u>12,463.44</u>	<u>28,733.69</u>

**G. OTROS ACTIVOS:**

Incluye principalmente US\$356,692.99 de gastos de publicidad.

**H. CUENTAS POR PAGAR:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones e impuestos Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	33,098.19	2,023.67
Viviendas reservadas (Ver Nota K)	1,065,940.00	925,996.99
Valores a favor de clientes	7,299.53	1,020.00
	<u>1,106,451.23</u>	<u>929,040.66</u>

**I. PASIVOS A LARGO PLAZO:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías relacionadas (Ver Nota K)	1,879,884.79	2,912,184.79
Pre-reservas, reservas y adicionales de viviendas reservadas	8,283,037.00	1,258,469.08
	<u>10,162,921.79</u>	<u>4,170,653.87</u>

**VENETIANCORP S.A.****J. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 75,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una. (800 acciones en el 2010). El 25 de agosto del 2011 se inscribió en el Registro Mercantil el aumento del capital suscrito por US\$150,000, de los cuales se realizó un abono del 49% por parte de los accionistas de la compañía que son Amaryllis Holding C.V. y Rivigen C.V. ambas de nacionalidad holandesa por un monto de US\$74,200 y la diferencia corresponde a capital suscrito y no pagado por US\$75,000.

**Resultados acumulados:** La Ley del Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**K. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

	<u>Por pagar a corto plazo</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Famaba S.A.	545,640.00	545,640.00
Hershcorp S.A.		24,356.99
Costle S.A.	520,300.00	356,000.00
	<u>1,065,940.00</u>	<u>925,996.99</u>
	<u>Por pagar a largo plazo</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costle S.A.	1,879,884.79	2,912,184.79
	<u>1,879,884.79</u>	<u>2,912,184.79</u>

**L. 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.ICl.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.

**M. 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 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.