

VENETIANCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. VENETIANCORP S.A.:

La Compañía fue constituida el 21 de noviembre de 2007 en la ciudad de Guayaquil, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 07-G-13-0007693; su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Tiene a su cargo la venta de las viviendas ubicadas en la Urbanización Bosques de la Costa.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: La Compañía presenta dentro de sus activos financieros las partidas por cobrar, que incluyen principalmente las cuentas por cobrar a beneficiarios y constituyentes de los Fideicomisos Sabanita, y Vía a la Costa I y II. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

VENETIANCORP S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Inventarios: Registra el valor del costo de los bienes inmuebles sobre los cuales no existe escritura de venta, sólo reservas.

Propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimada de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Muebles y útiles	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Viviendas reservadas: Registra el valor de la reserva de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Impuesto a la renta corriente y diferido:

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

VENETIANCORP S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

En cada cierre contable se revisa que los impuestos corrientes y diferidos registrados tanto en el activo y pasivo se encuentran vigentes a fin de determinar su derecho de cobro u obligación de pago, de ser el caso, efectuándose las correcciones a los mismos de acuerdo con el resultados del análisis antes mencionado.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la vivienda al comprador.

VENETIANCORP S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio, una vez cancelada la totalidad del bien.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía le exponen a una variedad de riesgos financieros: Riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera en un instrumento financiero que enfrenta la Compañía cuando la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

VENETIANCORP S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

El Departamento financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Por otro lado, los excedentes de efectivo son colocados en inversiones líquidas y de corto plazo.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Caja		6,794	604
Bancos locales	(1)	1,167,393	959,804
Banco extranjero		84,388	43,007
		<u>1,258,575</u>	<u>1,003,495</u>

(1) Incluye principalmente US\$343,357 (US\$547,215 en el 2012) y US\$345,526 (US\$179,918 en el 2012) en cuentas corrientes de Banco del Pacífico S.A. y Banco Internacional S.A., respectivamente.

VENETIANCORP S.A.**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Documentos y cuentas por cobrar	(1)	5,320,832	6,710,977
Anticipos a contratistas		166,383	193,575
Préstamos a contratistas	(2)	316,003	223,152
Préstamos a empleados		155,885	
Otros deudores varios	(3)	488,672	1,541,557
		<u>5,465,575</u>	<u>8,669,261</u>

(1) Incluye principalmente US\$2,325,000 (US\$1,920,000 en el 2012) a los beneficiarios de Fideicomiso Sabanita y US\$2,975,318 (US\$3,167,165 en el 2012) a los constituyentes y beneficiarios de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa" y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa II", por anticipos y pagos a cuenta de impuestos prediales y obligaciones con Banco del Pacífico S.A. y Banco del Progreso S.A., netos de las cuentas por pagar por la venta de viviendas.

(2) Otorgados a constructores y contratistas para la ejecución de obras relacionadas con la construcción de viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa.

(3) Incluye principalmente US\$451,608 (US\$482,751 en el 2012) por anticipos a Morgan & Morgan S.A. por Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa" y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa II".

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Urbanización	(1)	11,238,682	8,254,480
Construcción de viviendas	(2)	12,622,803	7,317,019
Adicionales		(1,503)	33,954
Materia prima		2,160	171
Edificios		585,212	
		<u>24,447,354</u>	<u>15,605,604</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Plan maestro		1,592,700	1,850,500
Mejoras en terrenos	(3)	9,645,972	5,503,960
		<u>11,238,682</u>	<u>8,254,480</u>

(2) Incluye principalmente US\$6,842,091 (US\$322,372 en el 2012) de la Etapa 2 y US\$3,278,103 (US\$2,334,266 en el 2012) de la Etapa 8 de la Urbanización Bosques de la Costa.

(3) Incluye principalmente US\$2,618,240 de la Etapa 2 (US\$682,712 en el 2012), US\$2,128,479 (US\$705,160 en el 2012) de la Etapa 9, y US\$1,603,408 (US\$286,102 en el 2012) de la Etapa 11 de la Urbanización Bosques de la Costa.

VENETIANCORP S.A.**F. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS:**

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
Equipos de computación	6,085	20,475	26,560
Equipos de oficina	4,964	3,173	8,137
Muebles y útiles	5,187	952	7,139
Maquinarias y equipos	193,225	200,760	393,985
Vehículos	18,240	52,538	68,778
Instalaciones		23,315	23,315
	228,701	301,213	527,914
Depreciación acumulada	(13,933)	(42,202)	(56,135)
	212,768	259,011	471,779

G. OTROS ACTIVOS:

Incluye principalmente US\$210,353 (US\$338,434 en el 2012) de gastos de publicidad.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Impuestos	(1)	904,149	110,351
Fondos de garantía	(2)	404,786	219,509
Varias cuentas por pagar	(3)	25,619,826	21,779,213
		26,828,761	22,109,073

(1) Incluye principalmente US\$772,851 (US\$73,441 en el 2012) de impuesto a la renta por pagar (Ver Nota K).

(2) Corresponde a las retenciones de los fondos de garantía establecidos en los respectivos contratos con los constructores,

(3) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Viviendas pre-reservadas		16,523	29,232
Viviendas reservadas	(4)	21,726,187	17,015,396
Adicionales de viviendas reservadas		297,371	265,189
Otros acreedores		22,896	11,703
Valores a favor de clientes		21,025	669
Compañías relacionadas (Nota L)		2,500,000	3,297,526
Tarjeta de crédito Bankard		1,000	
Intereses		7,177	
Salario digno		5,680	
Seguridad Privada Coral Gta. Ltda.			18,929
Segpico			988,459
Constructora Tramo			
Valores a favor de clientes por retiro	(5)	320,400	79,380
Gastos acumulados por pagar	(6)	701,587	72,730
		25,619,826	21,779,213

VENETIANCORP S.A.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:** (Continuación)

- (4) Corresponde a valores recibidos de clientes para reservar viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa.
- (5) Originados por los clientes que han dado por terminada la negociación y cuya liquidación definitiva está pendiente.
- (6) Incluye principalmente US\$680.929 (US\$89.081 en el 2012) de participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota K).

I. PASIVOS A LARGO PLAZO:

Corresponde a las siguientes operaciones de préstamos otorgados por Banco del Pacífico S.A. a una tasa de interés del 8.95% anual cada uno:

Operación	Fecha de		Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento	2013	2012
P40054692	31/05/2012	10/05/2016		480,000
P40054839	13/06/2012	23/05/2016		360,000
P40054843	19/06/2012	29/05/2016		300,000
P40056584	27/08/2012	08/05/2016		450,000
P40056695	13/09/2012	25/05/2016		350,000
P40057074	24/09/2012	05/06/2016		340,000
P40058395	30/11/2012	13/05/2016		450,000
P40058470	28/12/2012	08/06/2016	319,568	650,000
P40059074	18/01/2013	01/07/2016	1,279,432	
P40064273	28/11/2013	08/11/2017	460,000	
P40064495	19/12/2013	28/11/2017	460,000	
P40064730	26/12/2013	05/12/2017	470,000	
			2,989,400	3,360,000
Porción corriente			(732,420)	(406,220)
			<u>2,256,980</u>	<u>2,953,780</u>

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 75,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para el pago de dividendos.

VENETIANCORP S.A.**K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2013	2012
Utilidad contable	4,405,193	460,607
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	660,929	69,091
Utilidad gravable	3,744,264	391,516
Más: Gastos no deducibles	190,408	30,002
Menos: Deducciones especiales derivadas del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones		3,895
Base imponible para Impuesto a la Renta	3,935,672	417,743
Impuesto a la renta causado	865,848	96,081
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal comente	92,198	22,575
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	799	65
Impuesto a la renta por pagar	772,851	73,441

L. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Hershecorp S.A.		499,001
		499,001
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Famaba S.A.	500,000	545,640
Costle S.A.	2,000,000	2,751,888
	2,500,000	3,297,528

Estos saldos se originan en préstamos para capital de trabajo; no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

VENETIANCORP S.A.**M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables,
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

N. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC/ICLDECF.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

VENETIANCORP S.A.**O. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.