

VENETIANCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(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-IJ-0007683; 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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 21 de marzo de 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre del 2015), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

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 inferiores a tres meses, de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor; y sobregiros bancarios. Este último es presentado como pasivo corriente en el estado de situación financiera.

VENETIANCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de terrenos y viviendas en el curso normal de las operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

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.

Inventarios: Registra los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta, solo reservas. Los inventarios son reconocidos en el resultado del periodo en el que se conocen.

Anticipos: Incluyen principalmente el efectivo entregado a beneficiarios y constituyentes de los Fideicomisos Sabanilla, y Vía a la Costa I y II. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo.

Propiedades, maquinarias y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

<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 gasto por depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de las maquinarias y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

VENETIANCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

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.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Tal como requiere el párrafo 60 de la NIC 36, la pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido.

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. 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.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

VENETIANCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Ingresos diferidos: Registra el valor de la prestación total por recibir de las viviendas reservadas, que se liquidan en el resultado del periodo una vez cancelado su importe total y transferido el dominio.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece el párrafo 27 de la NIC 18 y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de terrenos y viviendas se reconocen en la medida que los bienes son entregados a sus beneficiarios, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Se registran cuando se conocen sobre la base del devengado contable.

Gastos financieros: Se originan en préstamos al Banco del Pacífico S.A. para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Utilidad por acción: La utilidad por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica y diluida por acción son las mismas.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2014 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

Normas	Enmiendas
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas
NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados
NIIF 12	Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión
NIIF 3	Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 8	Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad
NIIF 13	Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo

VENETIANCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

Normas	Enmiendas
NIC 16	Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia
NIC 38	Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de "NIIF vigentes"
NIIF 3	Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos
NIIF 13	Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)
NIC 40	Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Normas / Enmiendas	Fecha de entrada en vigencia
Enmienda a la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 "Propiedades, plantas y equipo" y NIC 38 "Activos Intangibles", con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 "Agricultura", con relación a las plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 "Estados financieros separados", con relación al método de la participación en los estados financieros separados	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
Enmiendas a las NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de los estados financieros", con relación a la iniciativa sobre información a revelar	1 de enero de 2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas": Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un período que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017

VENETIANCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

A la fecha, la Administración de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 78 de la NIC 19. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de edificios, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

VENETIANCORP S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS: (Continuación)**

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si 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 otras cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas por el propio giro del negocio de la Compañía.

De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA-".

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés). Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América.

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.

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de doce meses podría ser refinanciada, si esto fuera necesario.

A la fecha de los estados financieros, los activos corrientes cubren adecuadamente los pasivos corrientes.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

VENETIANCORP S.A.**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Caja		24,263	22,123
Bancos locales	(1)	190,199	594,041
Bancos del exterior	(2)	58,720	8,123
Inversiones temporales	(3)	3,353,139	862,111
		<u>3,626,321</u>	<u>1,486,398</u>

- (1) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en las siguientes cuentas corrientes:

		Al 31 de diciembre de	
Bancos	No. Cuenta	2015	2014
Banco del Pacífico	7505078	2,417	12,884
Banco del Pacífico	7301391		73,426
Banco Pichincha	3493322604	42,360	163,688
Banco Bolivariano	25037227	5,991	59,309
Banco de Guayaquil	27306799	29,887	49,994
Banco Internacional	1600605913	109,544	234,740
		<u>190,199</u>	<u>594,041</u>

- (2) Corresponde a cuenta corriente registrada en Merrill Lynch Bank of America Corporation

- (3) Un detalle de la cuenta, es como sigue:

Bancos	Fecha		Tasa de interés	Plazo	2015
	Inicio	vencimiento			
Banco del Pacífico	30/12/2015	1/2/2016	5.60%	33	509,038
Banco del Pacífico	30/12/2015	14/1/2016	2.60%	15	200,000
Banco del Pacífico	30/12/2015	27/1/2016	5.60%	30	201,036
Banco Internacional	7/12/2015	7/1/2016	5.75%	31	322,943
Banco del Pacífico	7/12/2015	7/1/2016	5.75%	31	351,761
Banco del Pacífico	14/12/2015	13/1/2016	5.60%	30	1,768,361
					<u>3,353,139</u>

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Clientes		2,704,030	2,704,653
Empleados	(1)	264,769	374,678
Contratistas	(2)	247,583	1,028,058
Préstamos a terceros		383,112	138,780
Préstamos a contratistas	(3)	712,397	870,355
Interés de inversiones		7,858	1,949
Deudores varios		341	
		<u>4,320,090</u>	<u>5,118,473</u>

- (1) Corresponde al anticipo de utilidades y principalmente a préstamos de consumo concedidos a los colaboradores de la Compañía por USD\$253,377 (UD\$361,648 en el 2014). Los préstamos gravan intereses y son descontado mensualmente en la nómina según acuerdo entre las partes.

VENETIANCORP S.A.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**
(Continuación)

- (2) Corresponde al jornal semanal de los obreros que se paga y acumula hasta ser liquidado en fin de mes con la factura de mano de obra del Contratista, según contrato.
- (3) Corresponde al financiamiento para capital de trabajo, prescrito por los Contratistas según acuerdos de pago con rendimiento a una tasa de interés anual.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

Corresponde a la Compañía Hershcorp S.A. originado por préstamos concedidos para capital de trabajo. El compromiso no genera intereses y no cuenta con fecha de vencimiento definida.

J. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Terrenos	(1)	11,259,309	11,057,103
Viviendas	(2)	5,853,722	7,031,852
Edificios	(2)	6,470,968	3,895,818
Materia prima	(3)	73,002	91,465
		<u>23,657,001</u>	<u>22,076,238</u>

- (1) Corresponde al costo del terreno más los capitalizados por su urbanización (sistema de electricidad subterránea, alumbrado público, agua potable, alcantarillado, asfalto, áreas verdes).
- (2) Corresponde a los costos capitalizado de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de las viviendas y edificios.
- (3) Corresponde a materiales de construcción, electricidad y decoración.

K. ANTICIPOS DE EFECTIVO RECIBIDO:

		Saldos al	Anticipos	Saldos al
		1/1/2015		31/12/2015
Contratistas	(1)	150,336	100,657	250,993
Fideicomiso Vía a la Costa I	(2)	7,087,982	3,041,776	10,129,738
Fideicomiso Vía a la Costa II	(2)	4,949,065	2,125,284	7,074,349
		<u>14,883,925</u>	<u>5,267,717</u>	<u>20,151,642</u>
(-) Devengo	(3)	8,907,713	4,749,745	13,657,458
		<u>3,279,650</u>	<u>517,972</u>	<u>3,797,622</u>

- (1) Corresponden de acuerdo porcentajes estipulados en los contratos.
- (2) Corresponden a los beneficiarios de los Fideicomisos que administran los terrenos comprendidos en la Urbanización Bello Horizonte.
- (3) Corresponde a la liquidación de los terrenos facturados.

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

	<u>Saldos al</u> <u>1/1/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas y/o</u> <u>ventas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2015</u>
Equipos de computación	54,136	6,714		60,850
Equipos de oficina	12,858	1,451		14,309
Muebles y enseres	15,833			15,833
Maquinarias y equipos	471,209	2,120		473,329
Vehículos	29,568		446	29,122
Instalaciones	26,176			26,176
	<u>609,780</u>	<u>10,285</u>	<u>446</u>	<u>619,619</u>
(-) Depreciación acumulada	123,955	77,843		201,798
	<u>485,825</u>	<u>(67,558)</u>	<u>446</u>	<u>417,821</u>

M. PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIÓN CON INSTITUCIÓN FINANCIERA:

Corresponde al monto total de cuotas por cubrir en el periodo corriente, de las operaciones bancarias vigentes.

N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	(1)	522,297	
Depósitos no identificados		5,804	1,683
Acreedores varios		4,573	15,362
		<u>532,674</u>	<u>17,045</u>

(1) Corresponden a la compra de materiales de construcción, acero, eléctricos, grifería, vidriería. Un detalle de los principales proveedores, es como sigue:

	<u>2015</u>
Sharped S.A.	25,880
Vidrados y Prefabricados Sabogal Vipresa Cía. Ltda.	18,140
Ideal Alambrec S.A.	110,377
Ferretería Ferrozam	50,568
Ripconci Construcciones Civiles Cía. Ltda.	226,714
Almacenes Boyaca S.A.	31,416
	<u>463,095</u>

O. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Amaryllis Holdings C.V.	(1)		349,503
Rivigen C.V.	(1)		349,503
Famaba S.A.	(2)	625,000	635,000
Costle S.A.	(2)	910,615	2,270,928
		<u>1,535,615</u>	<u>3,604,934</u>

(1) Corresponde a los dividendos por pagar accionistas sobre las utilidades acumuladas apropiadas.

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

(2) Corresponden préstamos concedidos para capital de trabajo que no generan intereses y no cuenta con fecha de vencimiento definida.

P. ANTICIPOS DE EFECTIVO ENTREGADOS:

Corresponde al efectivo a favor de clientes por retiro de la reserva de los bienes inmuebles (terrenos, viviendas, departamentos), que ha sido abondo según contrato. El retiro de la reserva implica la anulación del contrato inmobiliario y una penalidad porcentual del total del efectivo abonado de acuerdo al avance de obra.

Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Con la administración tributaria Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota W)	113,331	133,563
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	681,256	381,874
Beneficios sociales	37,087	58,079
Otras cuentas por pagar	13,657	2,519
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota W)	662,386	442,004
	<u>1,507,717</u>	<u>1,018,039</u>

R. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Operación	Fecha de		Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento	2015	2014
P40064273	29/11/2013	08/11/2017	25,891	385,149
P40064496	19/12/2013	28/11/2017	14,988	374,843
P40064730	26/12/2013	05/12/2017	82,805	367,678
P40065865	26/02/2014	05/02/2018	233,367	342,987
P40066385	18/03/2014	25/02/2018	310,028	419,402
P40066622	28/03/2014	07/03/2018	284,782	394,126
P40066974	08/04/2014	18/03/2018	284,782	419,972
P40067204	22/04/2014	01/04/2018	308,001	423,546
P40068672	29/05/2014	08/05/2018	323,000	433,367
P40068089	12/05/2014	21/04/2018	323,000	433,367
P40069069	17/06/2014	27/05/2018	329,646	442,278
P40078480	15/01/2015	25/12/2018	410,837	
P40078752	30/04/2015	09/01/2019	410,837	
P40080599	19/03/2015	26/02/2019	410,837	
P40080671	22/05/2015	01/05/2019	350,171	
P40084686	19/06/2015	29/05/2019	268,086	
P40085409	10/07/2015	19/06/2019	273,505	
P40087374	20/08/2015	30/07/2019	455,340	
P40087854	31/08/2015	10/08/2019	455,340	
P40089021	21/09/2015	31/08/2016	464,099	
P40090333	29/10/2015	08/10/2019	472,795	
P40092191	11/12/2015	20/11/2019	350,000	
			<u>6,842,137</u>	<u>4,436,715</u>
		Menos: Porción corriente	<u>2,167,947</u>	<u>732,420</u>
			<u>4,674,190</u>	<u>3,704,295</u>

VENETIANCORP S.A.**S. INGRESOS DIFERIDOS**

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo inicial	21,568,793	22,040,081
Provisión (1)	25,365,408	31,466,984
(-) Cargo a ingresos (2)	27,210,613	31,938,272
Saldo final (3)	<u>19,723,588</u>	<u>21,568,793</u>

(1) Corresponde a las reservas de clientes captadas en el periodo, una vez efectuado el anticipo inicial y firma del contrato.

(2) Corresponde a lo facturado, una vez que los terrenos y viviendas estén adecuados en condiciones óptimas de habitar y se ha efectuado el cobro a los clientes de su saldo total.

(3) Corresponde al saldo por devengar (reconocer) como ingreso en el resultado del periodo.

T. FONDO DE GARANTÍA:

Corresponde a los saldos pendientes de cancelar a los constructores, retenido hasta que se cumpla el periodo correspondiente establecido contractualmente, como cobertura en caso de presentarse desperfectos en los inmuebles entregados.

U. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Provisión por bonificación de desahucio (1)	79,949	82,672
Provisión por jubilación patronal (2)	95,592	100,068
	<u>175,541</u>	<u>182,740</u>

(1) El movimiento de la provisión por bonificación de desahucio fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	82,672	
Provisión		82,672
(-) Pago	2,723	
Saldo al final del año	<u>79,949</u>	<u>82,672</u>

(2) El movimiento de la provisión para jubilación patronal fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	100,068	
Provisión		100,068
(-) Pago	4,476	
Saldo al final del año	<u>95,592</u>	<u>100,068</u>

VENETIANCORP S.A.**U. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio se consideró una tasa anual de descuento del 6.31% (6.54% en el 2014), tasa de incremento salarial del 3.00% (3.00% en el 2014), tasa de rotación del 21.51% (22.06% en el 2014), tasa de incremento de pensiones de 2.00% (2.50% en el 2014) y tasa de mortalidad e invalidez tomada de TM IESS 2002.

V. 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.

W. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% (22% en el 2014) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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 y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

VENETIANCORP S.A.**W. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del ejercicio	4,415,908	2,946,692
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>662,386</u>	<u>442,004</u>
Utilidad gravable	3,753,522	2,504,688
Más: Gastos no deducibles	<u>154,108</u>	<u>368,604</u>
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	3,907,629	2,873,292
Impuesto a la renta causado	976,907	632,124
Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal	<u>293,433</u>	<u>248,265</u>
Impuesto causado al anticipo	683,474	383,859
Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio	<u>2,218</u>	<u>1,986</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>681,256</u></u>	<u><u>381,873</u></u>

X. FIDEICOMISO MERCANTIL "VIA A LA COSTA":

Fecha de constitución:	12 de junio de 2009
Objeto del Fideicomiso:	<p>El Fideicomiso reciba la propiedad de las tierras aportadas, con el objeto de viabilizar con su actuación un proyecto inmobiliario consistente en el desarrollo de una urbanización, en la que se comercialicen terrenos o unidades habitacionales, para lo cual deberá entregar las tierras a la "Promotora"</p> <p>La Promotora gestione ante las instituciones del sistema financiero y/o ante cualquier otra persona natural o jurídica, el deseémoslo de los fondos necesarios para la urbanización y desarrollo del mencionado proyecto inmobiliario.</p> <p>Que la promotora transfiera a los beneficiarios "A" el producto que genere el negocio fiduciario.</p>
Constituyentes o beneficiarios A:	Rosa Priscila Freire Torres, Xavier Manuel Freire Torres, Leonardo Juan Freire Silva, Robinson Antonio Freire Bajaña, Hilda Mónica Freire Torres y Jaime Patricio Freire Torres.
Constituyentes o beneficiario B:	La Compañía Venentiacorp S.A. "La PROMOTORA"
Fiduciaria:	El originador cedió los bienes inmuebles al fideicomiso donde se desarrollara el proyecto inmobiliario "Bosque de la costa"
	Morgan & Morgan Fiduciaria del Ecuador

VENETIANCORP S.A.

Y. 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.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantías contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputable a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;

