

VENETIANCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(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 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 1 de marzo de 2017, 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 escriben 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 2016), 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:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

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 contados 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 Fidelcomisos Sabánilla, 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 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 emitidas - Nuevas 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 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas Internacionales de información financiera:

- **NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas:** Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como "disponible para la venta".
- **NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar:** Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá "implicación/involucración continuada" en un activo financiero transferido a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros en estados financieros Interinos preparados de acuerdo con NIC 34.

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

- **NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados:** Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- **NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos:** Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- **NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades:** Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.
- **NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas:** La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar esta norma.
- **NIC 1 – Presentación de Estados Financieros:** Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmaterial puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.
- **NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo:** Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el “patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo”, aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.

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

- **NIC 19 - Beneficios de los Empleados:** Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- **NIC 27 – Estados Financieros Separados:** Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.
- **NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos:** Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además, abordará el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- **NIC 34 – Información Financiera Intermedia:** Aclaración de información a revelar "en alguna otra parte de los estados financieros intermedios".

Normas internacionales de información financiera emitidas - 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	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades": Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo": Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 "Impuesto a las Ganancias": Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros" – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a revelar sobre Ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión": Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

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.

VENETIANCORP S.A.**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 periodo, 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 la NIC 19. La tasa de descuento utilizada refleja el rendimiento financiero en el mercado ecuatoriano.

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:

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.

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

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 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Caja		28,419	24,263
Bancos locales	(1)	812,668	190,199
Bancos del exterior	(2)	208,046	58,720
Inversiones temporales	(3)	4,139,979	3,353,139
		<u>5,189,112</u>	<u>3,626,321</u>

VENETIANCORP S.A.**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

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

Bancos	No. Cuenta	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Banco del Pacífico S.A.	7505078	4,164	2,417
Banco del Pacífico S.A.	7301391	536,677	
Banco Pichincha C.A.	3493322604	118,628	42,360
Banco Bolivariano C.A.	25037227	17,741	5,991
Banco de Guayaquil S.A.	27306799	18,689	29,897
Banco Internacional S.A.	1600605913	118,796	109,544
		<u>812,668</u>	<u>190,199</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	Al 31 de diciembre de 2016
	Inicio	Terminación			
Banco del Pacífico S.A.	05/12/2016	04/01/2017	3.00%	30	892,295
Banco del Pacífico S.A.	29/11/2017	01/03/2017	4.25%	92	157,344
Banco Internacional S.A.	29/11/2016	03/01/2017	3.70%	35	351,280
Banco del Pacífico S.A.	01/12/2016	03/01/2017	3.50%	33	500,363
Banco Internacional S.A.	07/12/2016	09/01/2017	3.70%	33	40,985
Banco del Pacífico S.A.	13/12/2016	16/01/2017	3.00%	34	200,000
Banco del Pacífico S.A.	12/12/2016	16/01/2017	3.00%	35	44,058
Banco Internacional S.A.	13/12/2016	16/01/2017	3.70%	34	100,888
Banco del Pacífico S.A.	15/12/2016	16/01/2017	3.00%	32	350,000
Banco del Pacífico S.A.	19/12/2016	23/01/2017	3.00%	35	150,500
Banco Internacional S.A.	19/12/2016	23/01/2017	3.70%	35	300,967
Banco del Pacífico S.A.	21/12/2016	23/01/2017	3.00%	33	50,673
Banco del Pacífico S.A.	26/12/2016	30/01/2017	3.00%	35	300,898
Banco del Pacífico S.A.	28/01/2016	30/01/2017	3.00%	33	200,000
Banco del Pacífico S.A.	29/12/2016	30/01/2017	3.00%	32	500,000
Banco del Pacífico S.A.	30/12/2016	30/01/2017	3.00%	31	200,000
					<u>4,139,979</u>

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Clientes	2,822,321	2,704,030
Empleados	(1) 179,753	264,769
Contratistas	(2) 309,275	247,583
Préstamos a terceros	375,000	383,112
Préstamos a contratistas	(3) 865,061	712,397
Interés de inversiones	6,311	7,858
Deudores varios		341
	<u>4,557,721</u>	<u>4,320,090</u>

- (1) Corresponde al anticipo de utilidades y principalmente a préstamos de consumo concedidos a los colaboradores de la Compañía por US\$148,154 (US\$253,377 en el 2015). Los préstamos gravan intereses y son descontados mensualmente en la nómina según acuerdo entre las partes.

- (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.

VENETIANCORP S.A.**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 interés y no cuenta con fecha de vencimiento definida.

J. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Urbanización	(1)	8,552,618	11,259,309
Construcción	(2)	5,297,638	5,853,722
Edificios	(2)	6,337,590	6,470,968
Materia prima	(3)	21,697	73,002
		<u>20,209,543</u>	<u>23,657,001</u>

(1) Corresponde a los costos capitalizado de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la 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 ENTREGADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Contratistas	(1)	82,241	250,993
Beneficiarios de Fideicomisos	(2)	1,038,628	3,546,629
		<u>1,120,869</u>	<u>3,797,622</u>

(1) Corresponden a valores entregados por cuenta de contratistas.

(2) Corresponden a los beneficiarios de los Fideicomisos que administran los terrenos comprendidos en la Urbanización Bosques de la Costa.

L. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS:

	Saldos al	Adiciones	Bajas y/o	Saldos al
	01/01/2016		ventas	31/12/2016
Equipos de computación	60,850			60,850
Equipos de oficina	14,309			14,309
Muebles y enseres	15,833			15,833
Maquinarias y equipos	473,329		(65,534)	407,795
Vehículos	29,122	66,686		95,808
Instalaciones	26,176			26,176
	<u>619,619</u>	<u>66,686</u>	<u>(65,534)</u>	<u>620,771</u>
(-) Depreciación acumulada	201,798	98,015		299,813
	<u>417,821</u>	<u>(31,329)</u>	<u>(65,534)</u>	<u>320,958</u>

VENETIANCORP S.A.**M. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	(1)	121,223	522,297
Depósitos no identificados		5,804	5,804
Acreedores varios		3,843	4,573
		<u>130,870</u>	<u>532,674</u>

(1) Corresponden a la compra de materiales de construcción, acero, eléctricos, grifería y vidriería.

N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Famaba S.A.	(1)	625,000	625,000
Costle S.A.	(1)	1,021,930	910,615
Ansevles S.A.		18,450	
		<u>1,665,380</u>	<u>1,535,615</u>

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

O. ANTICIPOS RECIBIDOS:

Corresponde al efectivo a favor de clientes por retiro de la reserva de los bienes inmuebles (terrenos, viviendas, departamentos), que ha sido abonado 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.

P. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Con la administración tributaria		106,742	113,331
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota V)		419,915	681,256
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		59,855	37,087
Otras cuentas por pagar			13,657
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota V)		461,709	662,386
		<u>1,048,221</u>	<u>1,507,717</u>

VENETIANCORP S.A.**Q. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Operación	Fecha de		Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento	2016	2015
P40064273	29/11/2013	08/11/2017		25,891
P40064496	19/12/2013	28/11/2017		14,988
P40064730	26/12/2013	05/12/2017		82,805
P40065865	26/02/2014	05/02/2018		233,367
P40066385	18/03/2014	25/02/2018		310,028
P40066622	28/03/2014	07/03/2018		284,782
P40066974	08/04/2014	18/03/2018		284,782
P40067204	22/04/2014	01/04/2018		308,001
P40068672	29/05/2014	08/05/2018		323,000
P40068089	12/05/2014	21/04/2018		323,000
P40069069	17/06/2014	27/05/2018		329,646
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	158,690	268,086
P40085409	10/07/2015	19/06/2019	205,750	273,505
P40087374	20/08/2015	30/07/2019	342,338	455,340
P40087854	31/08/2015	10/08/2019	339,986	455,340
P40089021	21/09/2015	31/08/2016	346,438	464,099
P40090333	29/10/2015	08/10/2019	364,177	472,795
P40092191	11/12/2015	20/11/2019	273,528	350,000
P40092712	25/01/2016	04/01/2020	386,079	
P40093178	19/02/2016	29/01/2020	395,016	
P40093484	22/03/2016	01/03/2020	409,785	
P40094148	29/03/2016	08/03/2020	410,603	
P40094488	18/04/2016	28/03/2020	412,732	
P40094736	27/04/2016	06/04/2020	412,732	
P40095358	24/05/2016	03/05/2020	421,500	
P40095525	30/05/2016	09/05/2020	334,983	
P40096554	30/06/2016	09/06/2020	437,630	
P40097325	20/07/2016	29/06/2020	429,706	
P40102213	15/09/2016	25/08/2020	464,099	
P40103406	29/09/2016	08/09/2020	464,099	
P40104398	11/10/2016	20/09/2020	472,795	
P40106175	11/11/2016	21/10/2020	481,429	
			<u>7,964,095</u>	<u>6,842,137</u>
		Menos: Porción corriente	<u>2,264,729</u>	<u>732,420</u>
			<u>5,699,366</u>	<u>4,674,190</u>

R. INGRESOS DIFERIDOS:

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo inicial		19,723,588	21,568,793
Provisión	(1)	25,792,272	25,365,408
(-) Cargo a Ingresos	(2)	31,871,903	27,210,613
Saldo final	(3)	<u>13,643,957</u>	<u>19,723,588</u>

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

VENETIANCORP S.A.**R. INGRESOS DIFERIDOS:** (Continuación)

- (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.

S. 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.

T. PROVISIONES POR BENEFICIOS DE EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Provisión por bonificación de desahucio	(1)	78,500	79,949
Provisión por jubilación patronal	(2)	84,686	95,592
		<u>163,186</u>	<u>175,541</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo al inicio del año		79,949	82,672
Provisión		4,573	
Ajuste		7,868	
(-) Reversión		13,890	
(-) Pago			2,723
Saldo al final del año		<u>78,500</u>	<u>79,949</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Saldo al inicio del año		95,592	100,068
Provisión		16,088	
Ajuste		(26,994)	
(-) Pago			4,476
Saldo al final del año		<u>84,686</u>	<u>95,592</u>

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio se consideró una tasa anual de descuento del 4.00% (6.31% en el 2015), tasa de incremento salarial del 4.00% (3.00% en el 2015), tasa de rotación del 28.10% (21.51% en el 2015), tasa de incremento de pensiones de 2.00% y tasa de mortalidad e invalidez tomada de TM IESS 2002.

U. PATRIMONIO:

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

VENETIANCORP S.A.**U. PATRIMONIO:** (Continuación)

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.

Reserva facultativa: Mediante juntas generales de accionistas celebradas los días: 17 de marzo, 20 de junio, 14 de julio y 11 de agosto de 2016, la Compañía pagó dividendos por: US\$665,766, US\$108,944, US\$101,210 y US\$105,077, respectivamente, correspondientes a la utilidades del ejercicio económico 2014. El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para el pago de dividendos. Mediante junta general de accionistas celebrada el 18 de abril de 2018, los accionistas decidieron transferir US\$2,774,689 a reserva facultativa y US\$1,926 a reserva legal, correspondiente a las utilidades generadas en el ejercicio económico 2015.

V. 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% 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.**V. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del ejercicio	3,078,056	4,415,908
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	461,708	662,386
Utilidad gravable	2,616,348	3,753,522
Más: Gastos no deducibles (1)	212,745	154,108
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	2,829,103	3,907,629
Impuesto a la renta causado	707,276	976,907
Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal	283,520	293,433
Impuesto causado al anticipo	423,756	683,474
Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio	3,841	2,218
Impuesto a la renta por pagar	<u>419,915</u>	<u>681,256</u>

(1) En el 2016 incluye principalmente US\$117,229 que corresponden a la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del año 2015.

W. FIDEICOMISO MERCANTIL "VIA A LA COSTA":

Fecha de constitución:	12 de junio de 2009
Objeto del Fideicomiso:	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" La Promotora gestione ante las instituciones del sistema financiero y/o ante cualquier otra persona natural o jurídica, el desembolso de los fondos necesarios para la urbanización y desarrollo del mencionado proyecto inmobiliario. Que la promotora transfiera a los beneficiarios "A" el producto que genere el negocio fiduciario.
Constituyentes o beneficiarios A:	Rosa Priscila Freire Torres, Xavier Manuel Freire Torres, Leonardo Juan Freire Silva, Robinson Antonio Freire Bajiña, Hilda Mónica Freire Torres y Jaime Patricio Freire Torres.
Constituyentes o beneficiario B:	La Compañía Venetiancorp 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.**X. 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 período 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 período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 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 período 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;

VENETIANCORP S.A.**X. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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.

Y. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

VENETIANCORP S.A.**Y. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**
(Continuación)

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el

Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

VENETIANCORP S.A.**Z. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.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.

AA. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.