

VENETIANCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(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 actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.07-G-IJ-0007683 e inscrita en el Registro Mercantil el día 22 de noviembre del mismo año.

Su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene a su cargo la venta de las viviendas y departamentos ubicados en la Urbanización Bosques de la Costa.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 15 de febrero de 2019 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES 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, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: 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: 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 LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación se describen las principales políticas contables utilizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

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

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. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar clientes y relacionados. 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, pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Las cuentas por cobrar clientes, se derivan de la venta de terrenos y viviendas en el curso normal de operaciones y corresponden a las cuotas pendientes de cobro para la adjudicación final de los terrenos y viviendas reservados en la Urbanización Bosques de la Costa. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado (no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días).

Las cuentas por cobrar a relacionados se originan en préstamos otorgados para capital de trabajo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Deterioro de activos financieros: La Compañía no reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros, pues la Administración estima que sus cuentas por cobrar tienen alta probabilidad de recuperación debido a que de acuerdo a su modelo de negocio, la entrega del bien inmueble se realiza una vez ha concluido la cancelación total del mismo.

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 período en el que se conocen.

Inversiones en instrumentos financieros: Están registradas a su valor nominal el cual equivale a su costo amortizado puesto que tienen una vigencia menor a 365 días; los intereses ganados se reconocen en resultados.

Anticipos: Incluyen principalmente el efectivo entregado a beneficiarios y constituyentes de los Fideicomisos Vía a la Costa I y II.

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

Propiedades, maquinarias y equipos: Están registrados al costo. 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 depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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 de oficina	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Instalaciones	10

El gasto por depreciación se registra en los resultados de cada período.

La vida útil y el método de depreciación se revisan al cierre de cada ejercicio económico para asegurar que sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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

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

Pasivos financieros: Comprende las cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar relacionados y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a pagar el pasivo.

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las cuentas por pagar relacionados se originan por préstamos recibidos para capital de trabajo y se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado.

Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos Financieros" en el periodo en que se devengan.

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

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

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.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

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 período.

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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, 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 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) 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 directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La tarifa impositiva aplicable a la Compañía es del 28% (25% en el 2017), puesto que todos sus accionistas directos (100% de participación) están domiciliados en un paraíso fiscal.

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

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Ingresos diferidos: Registra el valor de la prestación total por recibir de las viviendas reservadas, que se liquidan en el resultado del período una vez cancelado su importe total y transferido el dominio a través de la escritura de compra - venta y el acta de entrega recepción del bien.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: La Compañía mide los ingresos de actividades ordinarias por la venta de terrenos y viviendas de acuerdo con la NIIF 15. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Las obligaciones de desempeño se satisfacen en el momento en que la totalidad del precio de los bienes inmuebles es cancelado por el cliente, la propiedad es transferida al cliente mediante la escritura pública debidamente legalizada e inscrita y se procede a la elaboración de la factura; en ese momento se reconoce inmediatamente el ingreso, pues se transfiere el control. Posterior a ello se efectúa la entrega de dichos bienes inmuebles a través de la firma de un acta de entrega – recepción.

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

Gastos financieros: Se originan en préstamos a instituciones financieras para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

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

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Las obligaciones de desempeño de los bienes inmuebles que la Compañía comercializa se satisfacen en el momento en que se transfiere la propiedad al cliente a través de la escritura pública debidamente legalizada e inscrita en el Registrador de la Propiedad; en ese momento se reconoce el ingreso correspondiente. En este punto en el tiempo el cliente ha cancelado ya la totalidad del precio del bien inmueble de acuerdo a las condiciones establecidas en la promesa de compra - venta que es el contrato entre las partes. Con base en lo antes expuesto, la Administración de la Compañía concluyó que los efectos de la implementación de los cambios de la NIIF 15 no generan un impacto significativo más allá de nuevas revelaciones que deberán realizarse, esto debido a que el tratamiento contable para el reconocimiento de los ingresos realizado por la Administración bajo NIC 18, es consistente con los requerimientos de la nueva norma.

NIIF 9 - Instrumentos financieros: La Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que de acuerdo a su modelo de negocio su cartera de clientes no presenta indicios de deterioro y tiene alta probabilidad de recuperación; ya que, la entrega del bien inmueble se realiza una vez ha concluido la cancelación total del mismo. Adicionalmente las cuentas por cobrar empleados y relacionadas se recuperarán en el ejercicio corriente.

La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021

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

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía, prevé que la adopción de la NIIF 16 tendrá un efecto en sus estados financieros, pues reconocerá el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento relacionados con el alquiler de las oficinas donde funciona la Compañía. La Administración de la Compañía se encuentra evaluando el posible impacto en los estados financieros.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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 financieros: 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.

VENETIANCORP S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

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. La tasa de descuento utilizada refleja el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador.

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 FINANCIEROS:

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 adjuntos:

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 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 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.

VENETIANCORP S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:**

La Administración revisa la posición diaria del efectivo, efectuando proyecciones semanales y mensuales, con el objetivo de anticipar las necesidades de efectivo de forma oportuna. La Compañía mantiene un cupo máximo de endeudamiento en instituciones financieras y las obligaciones financieras se encuentran debidamente garantizadas con hipotecas de bienes inmuebles; mismos que se van liberando conforme se cubre con los pagos oportunos de las obligaciones.

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

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, por lo que no está expuesto el riesgo de tasa de cambio.

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.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores y otros	33,061	285,056
Compañías relacionadas	546,469	1,537,697
Obligaciones con instituciones financieras	6,446,637	6,967,968
Total deuda	<u>7,026,167</u>	<u>8,790,721</u>

VENETIANCORP S.A.**F. GESTIÓN DE CAPITAL:** (Continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	2,030,570	3,656,386
Deuda neta	4,995,597	5,134,335
Total patrimonio neto	2,041,446	4,704,154
Capital total	7,037,043	9,838,489
Ratio de apalancamiento	70.99%	52.19%

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,030,570		3,656,386	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Inversiones en instrumentos financieros	1,375,000		40,000	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	477,415		4,213,074	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	1,231,158		76,680	
Total activos financieros	5,114,143		7,986,140	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras	2,787,587	3,659,050	2,342,789	4,625,179
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	33,061		285,056	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	546,469		1,537,697	
Total pasivos financieros	3,367,117	3,659,050	4,165,542	4,625,179

- El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar y cobrar relacionadas, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Caja		7,357	4,420
Bancos locales	(1)	566,686	759,102
Bancos del exterior	(2)	20,127	1,198,036
Inversiones temporales	(3)	1,436,400	1,694,828
		<u>2,030,570</u>	<u>3,656,386</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
Institución financiera	No. Cuenta	2018	2017
Banco del Pacífico S.A.	7505078	387,358	383,211
Banco del Pacífico S.A.	7301391	121,759	186,687
Banco Pichincha C.A.	3493322604	19,785	28,176
Banco Bolivariano C.A.	25037227	17,984	2,932
Banco Guayaquil S.A.	27306799	16,624	16,838
Banco Internacional S.A.	1600605913	3,176	141,258
		<u>566,686</u>	<u>759,102</u>

(2) Corresponde a cuenta corriente en Bank of America (cuenta corriente en Merrill Lynch Bank of America Corporation, en 2017).

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

Institución financiera	Fecha de		Tasa de Interés	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento		2018	2017
Banco Internacional S.A.	20/11/2017	22/01/2018	4.00%		270,000
Banco Internacional S.A.	27/11/2017	29/01/2018	4.00%		251,813
Banco del Pacífico S.A.	04/12/2017	08/01/2018	4.00%		667,862
Banco del Pacífico S.A.	11/12/2017	15/01/2018	4.00%		505,153
Banco Internacional S.A.	12/10/2018	02/01/2019	4.54%	100,000	
Banco Internacional S.A.	26/11/2018	02/01/2019	4.54%	71,324	
Banco Internacional S.A.	27/11/2018	02/01/2019	4.54%	293,195	
Banco del Pacífico S.A.	21/12/2018	21/01/2019	4.49%	150,000	
Banco del Pacífico S.A.	21/12/2018	14/01/2019	0.75%	200,000	
Banco Internacional S.A.	26/12/2018	28/01/2019	4.54%	446,428	
Banco del Pacífico S.A.	26/12/2018	28/01/2019	4.49%	175,453	
				<u>1,436,400</u>	<u>1,694,828</u>

I. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

Corresponde a los siguientes certificados de depósitos a plazo:

Institución financiera	Fecha de		Tasa de Interés	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento		2018	2017
Banco Pichincha C.A.	17/07/2017	19/07/2018	4.75%		40,000
Banco del Pacífico S.A.	11/10/2018	07/10/2019	6.75%	1,225,000	
Banco Internacional S.A.	16/11/2018	01/04/2019	5.45%	150,000	
				<u>1,375,000</u>	<u>40,000</u>

VENETIANCORP S.A.**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Clientes	(1)	28,209	3,447,296
Terceros	(1)		375,000
Empleados	(2)	327,843	227,969
Constructores		29,796	40,647
Contratistas	(3)	67,806	115,686
Interés de inversiones		23,761	6,476
		<u>477,415</u>	<u>4,213,074</u>

- (1) En 2018, se registró la transferencia de las cuentas Anticipos Beneficiarios Fideicomiso Inmobiliario Sabanilla y Cuentas por Cobrar Sabanilla por US\$3,446,562 y US\$375,000, respectivamente, al pasivo de la Compañía Vetene S.A. por concepto de escisión. Dichas cuentas se originaron por los derechos y obligaciones que tenía la Compañía como Beneficiario B y Promotora del Fideicomiso Inmobiliario Sabanilla debido a los recursos que entregó la Constituyente; y, por préstamos concedidos a Agrícola Sabanilla Cía. Ltda. en los años 2014 y 2015 con una tasa de interés del 10% anual y 2 años plazo (Ver Nota BB).
- (2) Incluye principalmente US\$268,637 (US\$179,596 en el 2017) por préstamos de consumo concedidos a los colaboradores de la Compañía. Estos préstamos gravan intereses y son descontados mensualmente en la nómina según acuerdo entre las partes.
- (3) Corresponde al financiamiento para capital de trabajo, prescrito por los contratistas según acuerdos de pago con rendimiento a una tasa de interés anual.

K. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Urbanización	(1)	4,140,648	4,910,707
Construcción	(2)	776,268	855,191
Edificios	(2)	4,694,982	6,836,505
Materia prima	(3)	21,697	21,697
		<u>9,633,595</u>	<u>12,624,100</u>

- (1) Corresponde a los costos capitalizados 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 capitalizados 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.

VENETIANCORP S.A.**L. ANTICIPOS ENTREGADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Contratistas	(1)	68,339	9,778
Beneficiarios de Fideicomisos	(2)	763,201	486,220
		831,540	495,998

- (1) Corresponden a valores entregados por cuenta de contratistas.
- (2) Corresponden a los beneficiarios de los Fideicomisos que administran los terrenos que comprenden en la Urbanización Bosques de la Costa.

M. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS:

	Equipos de computación	Equipos de oficina	Muebles de oficina	Maquinarias y equipos	Vehículos	Instalaciones	Total
Costo							
Saldo al 01-01-2017	60,850	14,309	15,833	407,795	95,808	26,176	620,771
Adiciones					56,000		56,000
(-) Bajas / Ventas		1,100		221,806	17,509		240,415
Saldo al 31-12-2017	60,850	13,209	15,833	185,989	134,299	26,176	436,356
(-) Bajas	773						773
(-) Ventas (1)				7,103	50,000		57,103
Saldo al 31-12-2018	60,077	13,209	15,833	178,886	84,299	26,176	378,480
(-) Depreciación acumulada							
Saldo al 01-01-2017	54,104	4,995	5,638	160,817	65,265	8,994	299,813
Adiciones	5,444	2,037	1,583	23,577	21,793	2,618	57,052
(-) Bajas		1,100		96,729	17,509		115,338
Saldo al 31-12-2017	59,548	5,932	7,221	87,665	69,549	11,612	241,527
Adiciones	1,255	1,321	1,583	17,922	21,840	2,618	46,539
(-) Bajas	773						773
(-) Ventas (1)				5,129	49,166		54,295
Saldo al 31-12-2018	60,030	7,253	8,804	100,458	42,223	14,230	232,998
Saldo al 01-01-2017	6,746	9,314	10,195	246,978	30,543	17,182	320,958
Saldo al 31-12-2017	1,302	7,277	8,612	98,324	64,750	14,564	194,829
Saldo al 31-12-2018	47	5,956	7,029	78,428	42,076	11,946	145,482

- (1) Corresponde a la venta de 10 contenedores y una volqueta, la utilidad en venta de estos bienes se reconoció en otros ingresos.

El gasto por depreciación se reconoció en resultados en la cuenta de gastos administrativos.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	27,203	244,037
Depósitos no identificados	5,304	5,304
Acreedores varios	554	35,715
	<u>33,061</u>	<u>285,056</u>

O. ANTICIPOS DE CLIENTES:

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. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a las siguientes operaciones de crédito otorgadas por Banco del Pacífico S.A.:

Operación	Monto original del crédito	Tasa	Fecha de		Al 31 de diciembre de	
			Emisión	Vencimiento	2018	2017
P40090333	490,000	8.70%	29/10/2015	08/10/2019		220,750
P40092712	490,000	8.70%	25/01/2016	04/01/2020		246,453
P40093178	490,000	8.70%	19/02/2016	29/01/2020		256,012
P40093484	490,000	8.70%	22/03/2016	01/03/2020		270,196
P40094148	490,000	8.70%	29/03/2016	08/03/2020	49,482	271,345
P40094488	490,000	8.70%	18/04/2016	28/03/2020	179,517	301,176
P40094736	490,000	8.70%	27/04/2016	06/04/2020	179,517	301,176
P40095358	490,000	8.70%	24/05/2016	03/05/2020	190,025	310,782
P40095525	390,000	8.70%	30/05/2016	09/05/2020	151,019	246,990
P40096554	490,000	8.70%	30/06/2016	09/06/2020	203,900	325,827
P40097325	490,000	8.70%	20/07/2016	29/06/2020	214,469	335,519
P40102213	490,000	8.70%	15/09/2016	25/08/2020	235,380	354,693
P40103406	490,000	8.70%	29/09/2016	08/09/2020	235,380	354,693
P40104398	490,000	8.70%	11/10/2016	20/09/2020	235,379	337,611
P40106175	490,000	8.70%	11/11/2016	21/10/2020	245,723	291,435
P40112091	490,000	8.70%	13/03/2017	21/02/2021	287,337	296,929
P40118512	490,000	8.70%	21/06/2017	31/05/2021	263,829	278,829
P40120357	490,000	8.70%	14/07/2017	23/06/2021	256,899	258,429
P40121238	490,000	8.70%	15/08/2017	25/07/2021	259,429	274,429
P40125860	490,000	7.50%	28/10/2017	07/09/2021	352,395	463,479
P40130731	490,000	7.50%	21/11/2017	23/12/2021	371,696	481,215
P40134377	490,000	7.50%	28/12/2017	07/12/2021	381,002	490,000
P40138021	490,000	7.50%	09/02/2018	19/01/2022	399,636	

VENETIANCORP S.A.**P. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:** (Continuación)

Operación	Monto original del crédito	Tasa	Fecha de		Al 31 de diciembre	
			Emisión	Vencimiento	2018	2017
P40141614	490,000	7.50%	19/03/2018	26/02/2022	408,928	
P40154987	490,000	7.50%	30/05/2018	09/05/2022	427,339	
P40164226	490,000	7.00%	12/09/2018	27/08/2021	452,970	
P40171051	490,000	7.00%	25/10/2018	27/08/2021	465,386	
					6,446,637	6,967,968
			(-) Porción corriente		2,787,587	2,342,789
					<u>3,659,050</u>	<u>4,625,179</u>

Estas operaciones de crédito se encuentran garantizadas con 2 lotes de terreno para edificación, 2 lotes para casas, 22 departamentos, 1 torre en proceso constructivo y 1 casa modelo de propiedad de la Compañía.

Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota Y)	24,349	67,571
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		256,536
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota Y)	37,387	49,619
	78,361	375,465
	<u>140,097</u>	<u>749,191</u>

R. INGRESOS DIFERIDOS:

El movimiento de esta cuenta, es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Saldo inicial		5,908,548	13,643,957
Incremento	(1)	10,875,161	16,637,853
(-) Ingresos devengados	(2)	10,742,928	24,373,262
Saldo final	(3)	<u>6,040,781</u>	<u>5,908,548</u>

- (1) Corresponde a las reservas de clientes captadas en el período, una vez recibido el anticipo inicial y firmado el 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 resultados.

VENETIANCORP S.A.**S. FONDO DE GARANTÍA:**

Corresponde a los saldos pendientes de cancelar a los constructores, 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	
		2018	2017
Provisión por bonificación de desahucio	(1)	108,383	104,717
Provisión por jubilación patronal	(2)	181,038	122,372
		<u>289,421</u>	<u>227,089</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Saldo al inicio del año		104,717	78,500
Costo laboral	(3)	26,551	34,721
(-) Reclasificación		22,885	
(-) Pagos			8,504
Saldo al final del año		<u>108,383</u>	<u>104,717</u>

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

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Saldo al inicio del año		122,372	84,686
Costo laboral	(3)	35,781	25,226
Reclasificación		22,885	
Ajuste			12,460
Saldo al final del año		<u>181,038</u>	<u>122,372</u>

(3) Estos valores se reconocieron en resultados en la cuenta de gastos administrativos.

Hipótesis actuariales

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Tasa de descuento		6.75%	6.75%
Tasa de incremento salarial		3.50%	3.50%
Tasa de incremento de pensiones		3.50%	3.50%
Tasa de rotación (promedio)		13.75%	25.47%
Tasa de mortalidad e invalidez		TM IESS 2002	TM IESS 2002

VENETIANCORP S.A.**U. PATRIMONIO:**

Capital social: Representan 74,200 acciones comunes, autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una. Mediante escritura pública del 22 de enero de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de marzo de 2018 la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros a través de la Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00002485, aprobó la escisión, reducción del capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía Venetiancorp S.A. en US\$800 y la creación de la Compañía Vetene S.A. (Ver Nota BB).

Aportes para futuras capitalizaciones: El 27 de junio de 2018, la Junta Universal Extraordinaria de Accionistas resolvió aprobar el registro de las acreencias de Costle S.A. por US\$532,806, Hershcorp S.A. por US\$400,000 y Famaba S.A. por US\$583,992 como aportes para futuro aumento de capital.

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: 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. Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de enero de 2018, se aprobó el pago de dividendos por US\$1,115,079 y US\$1,909,070, correspondientes a las utilidades acumuladas de los ejercicios económicos 2015 y 2016, respectivamente.

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 Universal Ordinaria de Accionistas celebradas el 15 de enero de 2018, la Compañía aprobó el pago de dividendos por US\$1,399,786 de las utilidades del ejercicio económico 2017 y que la diferencia de dicha utilidad por US\$167,719 se transfiera a reserva facultativa.

V. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Venta de terrenos y viviendas	(1)	10,742,928	24,373,262
Ingresos derivados	(2)	87,871	111,267
		<u>10,830,799</u>	<u>24,484,529</u>

(1) A continuación el siguiente detalle:

		Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Precio de Venta-Villas		3,594,951	15,443,386
Precio de Venta-Departamentos		7,147,977	8,749,876
Ventas (venta de villa propia)			180,000
		<u>10,742,928</u>	<u>24,373,262</u>

VENETIANCORP S.A.**V. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:** (Continuación)

- (2) Corresponde a otros ingresos operacionales derivados del financiamiento de las viviendas:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Intereses cuentas corrientes		32
Intereses préstamos	22,906	26,879
Intereses financiamiento cuota de entrada	12,044	7,423
Intereses beneficiarios	50,002	76,933
Intereses cartera propia	2,919	
	<u>87,871</u>	<u>111,267</u>

W. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Personal	1,630,090	2,383,940
Servicios de terceros	366,301	400,721
Impuestos y contribuciones	76,140	263,994
Provisiones, amortizaciones y depreciación	46,537	106,246
Otros gastos operacionales (1)	505,978	912,754
	<u>2,625,046</u>	<u>4,067,655</u>

- (1) Incluye el siguiente detalle:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Construcción	15	61,181
Cargos bancarios	3,968	5,712
Software	5,158	12,325
Legales	117,302	54,763
Varios administrativos	92,206	150,837
Tasas, permisos y trámites	1,891	55,412
Urbanización	24,116	135,463
Mercadeo	236,376	301,702
Viaje	1,194	
Otros gastos de construcción		76,188
Otras mejoras	23,752	59,171
	<u>505,978</u>	<u>912,754</u>

VENETIANCORP S.A.**X. OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETO:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Otros ingresos:		
Ingreso por retiro de clientes	87,765	250,368
Utilidad en venta de propiedad, maquinaria y equipo	36,540	123,465
Costo medidores de agua	9,079	16,794
Intereses ganados en inversiones	111,356	91,916
Inversiones en el exterior		1,921
Otros	(1) 296,500	39,746
	<u>541,240</u>	<u>524,210</u>
Menos: Otros egresos		
Pérdida en venta de propiedad, maquinaria y equipo		32,746
Gastos no deducibles	185,640	86,465
	<u>185,640</u>	<u>119,211</u>
	<u>355,600</u>	<u>404,999</u>

(1) Incluye el siguiente detalle:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Recuperación fondo de garantía y otros	88,944	9,896
Administrativos	11,050	10,450
Reembolso gastos legales	10,800	18,400
Multa por cheques devueltos		200
Multa a constructores por retraso en obra	185,107	
Copia de planos	600	800
	<u>296,500</u>	<u>39,746</u>

Y. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A 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:

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	522,408	2,503,098
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	78,361	375,465
Utilidad gravable	444,047	2,127,633
Más: Gastos no deducibles:		
Diferencia permanente	(1) 185,843	112,879
Diferencia temporaria	(2) 62,333	

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Base imponible de Impuesto a la Renta	692,223	2,240,512
Impuesto a la renta causado	193,822	560,128
Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal	<u>216,273</u>	<u>301,324</u>
Anticipo determinado pago definitivo de Impuesto a la renta / Impuesto a la renta causado mayor al anticipo, en 2017	216,273	258,804
Saldo impuesto determinado	(22,450)	258,804
Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio	<u>1,850</u>	<u>2,268</u>
Saldo a favor del contribuyente / Impuesto a la renta por pagar, en 2017	<u>(24,300)</u>	<u>256,536</u>

(1) Incluye principalmente US\$99,606 de Acta de Determinación Tributaria No. DZ8-ASOADBC18-00000002 correspondiente al Impuesto a la Renta del período 2014 y sus respectivos intereses; y, US\$75,948 (US\$86,013 en 2017) de gastos no soportados con comprobantes de venta.

(2) Corresponde al incremento en provisiones por beneficios definidos para jubilación patronal por US\$35,781 y bonificación por desahucio por US\$26,552.

Z. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales por préstamos:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y documentos por cobrar corrientes		
Hershcorp S.A.	1,231,158	61,680
Duccin S.A.		15,000
Ansevies	<u>7,226</u>	
(1)	<u>1,238,384</u>	<u>76,680</u>
Cuentas y documentos por pagar corrientes		
Costle S.A.	345,513	953,705
Famaba S.A.		583,992
Duccin S.A.	412	
Otros relacionados	<u>200,544</u>	
(1)	<u>546,469</u>	<u>1,537,697</u>

VENETIANCORP S.A.**Z. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**
(Continuación)

Las transacciones efectuadas con relacionadas, todas locales, fueron las siguientes:

		Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
<u>Activos</u>			
Hershcorp S.A.	Préstamo	1,518,659	
Ansevies S.A.	Préstamo	200,233	
Duccin S.A.	Préstamo		15,000
		<u>1,718,892</u>	<u>15,000</u>
<u>Pasivos</u>			
Duccin S.A.	Préstamo	6,412	
		<u>6,412</u>	
<u>Gastos</u>			
Duccin S.A.	Servicios	70,000	67,477
		<u>70,000</u>	<u>67,477</u>

(1) Corresponde a préstamos otorgados y concedidos para capital de trabajo según términos verbales, debido que las condiciones no están formalizadas por escrito. Además, no se ha convenido un rendimiento a una tasa de intereses, ni dividendos por los pagos de capital en un intervalo de tiempo, así como tampoco la fecha de su vencimiento.

AA. FIDEICOMISO MERCANTIL "VÍA A LA COSTA":

Fecha de constitución:	12 de junio de 2009
Objeto del Fideicomiso:	<p>Recibir 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 gestionará 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.</p> <p>La Promotora transferirá 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.

VENETIANCORP S.A.**AA. FIDEICOMISO MERCANTIL "VÍA A LA COSTA":** (Continuación)

Constituyentes o beneficiario B:	La Compañía Venetiancorp S.A. "La Promotora"
	El originador cedió los bienes inmuebles al fideicomiso donde se desarrolla el proyecto inmobiliario "Bosques de la Costa"
Fiduciaria:	Morgan & Morgan Fiduciaria del Ecuador

BB. ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, REDUCCIÓN DEL CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO Y PAGADO DE LA COMPAÑÍA VENETIANCORP S.A.; Y, CREACIÓN DE LA COMPAÑÍA VETENE S.A.:

Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas del 16 de enero de 2018, los accionistas resolvieron aprobar la escisión de la Compañía Venetiancorp S.A., entre ésta y la nueva sociedad que se creó a consecuencia de la escisión denominada Vetene S.A.; así como también, disminuir el capital social de Venetiancorp S.A.

La escritura pública se suscribió el 22 de enero de 2018, aprobada por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00002485 del 19 de marzo de 2018 y se inscribió en el Registro Mercantil en la misma fecha.

Para instrumentar la escisión y conformar la nueva Compañía se resolvió dividir el patrimonio de la Compañía Venetiancorp S.A. entre ésta y la nueva sociedad que se creó por efectos de la escisión, para lo cual transfirió:

- a) De su cuenta de capital suscrito y pagado la suma de US\$800 que pasan a conformar la cuenta de capital suscrito y pagado de la Compañía Vetene S.A., por el mismo valor.
- b) De su pasivo, la cuenta por pagar de Rivingen C.V. S.A. por US\$1,910,780.99, y la cuenta por pagar de Amaryllis Holdings C.V. S.A. por US\$1,910,780.99, que pasan al pasivo de Vetene S.A. como cuentas por pagar con el mismo nombre y valor. Como contrapartida de la transferencia de las cuentas arriba indicadas, Venetiancorp S.A. transfiere los siguientes activos de su propiedad:
 - i. De la cuenta Caja, la suma de US\$800.00 que pasa a conformar una cuenta de activos por el mismo nombre y valor;
 - ii. La cuenta Anticipos Beneficiarios Fideicomiso Sabanilla, por US\$3,446,561.98, y por ende, los derechos y obligaciones que confiere la calidad de Beneficiario B y de la Promotora del Fideicomiso Sabanilla que la causan, recursos que fueron entregados a Agrícola Sabanilla Compañía Limitada en cumplimiento del contrato de fideicomiso mercantil inmobiliario Sabanilla, así como la cuenta por cobrar Sabanilla, por la suma de US\$375,000.00. Todos estos activos pasaron a conformar cuentas de activo por el mismo nombre y valor, cuya titularidad, a partir de la aprobación de la presente escisión y su inscripción en el Registro Mercantil de Guayaquil, corresponderá exclusivamente a Vetene S.A., y a partir de este momento asume la calidad de Beneficiario B y de Promotora del Fideicomiso Sabanilla constituido mediante escritura pública otorgada el 2 de mayo de 2007.

VENETIANCORP S.A.**BB. ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, REDUCCIÓN DEL CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO Y PAGADO DE LA COMPAÑÍA VENETIANCORP S.A.; Y, CREACIÓN DE LA COMPAÑÍA VETENE S.A.: (Continuación)**

El 28 de marzo de 2018, se registró el comprobante de diario N° 816 para la contabilización de la escisión:

<u>Código</u>	<u>Descripción</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
261001	Dividendos por pagar 2015	964,339.00	
261002	Dividendos por pagar 2016	1,647,435.18	
261	Dividendos por pagar 2017	1,209,787.80	
3601	Capital social	800.00	
110101	Caja general		800.00
169090200101	Anticipos generales		3,446,561.98
1690909005	Cuentas por Cobrar Sabanilla		375,000.00
		<u>3,822,361.98</u>	<u>3,822,361.98</u>

CC. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.

VENETIANCORP S.A.**CC. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

VENETIANCORP S.A.**CC. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

VENETIANCORP S.A.**CC. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

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 dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

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.

VENETIANCORP S.A.**DD. 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.

EE. LITIGIOS LEGALES:

Según lo confirmado por los asesores jurídicos, existen un proceso en contra de la Compañía y un proceso como actor. A continuación un detalle de los mismos:

<u>Tipo y número de proceso</u>	<u>Lugar</u>	<u>Actor</u>	<u>Estatus</u>
Investigación fiscal N° 188-2016	Fiscalía N° 1 de la Unidad de Patrimonio Ciudadano de Guayaquil	Iván Fajardo Muñoz	Investigación previa, no hay proceso aún.
Juicio de consignación N° 09332-2016-03367	Unidad Judicial Civil de Guayaquil	Venetiancorp S.A.	Juicio interpuesto en contra de los cónyuges José Assan y Angelina Yperty. El proceso continúa y los cónyuges han presentado una contrademanda pidiendo una indemnización contra la empresa, a lo cual el procedimiento es oponerse jurídicamente.

FF. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.