

**VENETIANCORP S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Gerente General de la Compañía el 16 de marzo de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

**Declaración de cumplimiento:** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

**Bases de medición:** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

**Nivel 1:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

**Nivel 2:** Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**VENETIANCORP S.A.****B. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

**Nivel 3:** Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

**Juicios y estimaciones:** La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

**Moneda funcional y de presentación:** El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

**Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes:** La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que 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.

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

**Instrumentos financieros:** Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

*Activos financieros:*

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

*Pasivos financieros:*

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

*Activos financieros:*

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado 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. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas por cobrar comerciales", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

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

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

*Pasivos financieros:*

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Cuentas por pagar comerciales" y "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y "Obligaciones con instituciones financieras". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar": Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

"Cuentas por pagar a compañías relacionadas": Corresponden a préstamos para capital de trabajo e importación de inventario en el giro normal de operaciones de la Compañía, estos saldos se liquidan una vez que se realice el pago o cancelación en cuenta.

- 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 si tienen probabilidad de recuperación en periodos futuros.

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

- **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**Inventarios:** Los inventarios se miden al costo o al valor neto realizable, el que resulte menor. El costo de los inventarios comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprende el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente) y transporte, manejo y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de mercaderías, materiales y servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducen para determinar el costo de adquisición.

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

Los costos de transformación de los inventarios comprenden aquellos costos directamente relacionados con las unidades de producción, tales como la mano de obra directa. También comprenden una distribución sistemática de los costos indirectos de producción, variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados.

El costo del inventario es asignado mediante el método del costo promedio ponderado, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación o compra, según corresponda.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. Al final del período se evalúan los saldos de inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, se reconoce en el período en que ocurre.

**Servicios y otros pagos anticipados:** Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del período.

**Propiedades, planta y equipo:** El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

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

- Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Equipos de cómputo	3	33.33
Equipos de oficina	10	10
Muebles y enseres	10	10
Maquinarias y equipos	10	10
Instalaciones	10	10
Vehículos	5	20

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedad, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Deterioro de 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 no financiero. 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. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, 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.

**Beneficios de empleados:**

- Corrientes:

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

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

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

- **No corrientes:**

Comprende la provisión por bonificación por desahucio, que se contabiliza 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. Los costos laborales se reconocen en el resultado del período en que se produzcan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales procedentes de incrementos o disminuciones en el valor presente de la obligación por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia y otras mediciones de los activos del plan se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio.

Las reducciones o liquidaciones del plan de beneficios definidos disminuyen o eliminan la obligación por beneficios definidos, y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el resultado del período en que se produzcan.

**Provisiones corrientes:** Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

**Impuesto a la renta:** 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.

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% sobre su base imponible.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,

**VENETIANCORP S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

**Reconocimiento de ingresos:** Los ingresos se miden en función de la contraprestación contractual a la que la Compañía espera tener derecho a recibir de acuerdo con lo establecido en el contrato de prestación de servicios de transporte masivo de Guayaquil.

Los ingresos por la prestación de servicio de integración tecnológica para la operación de recaudo y gestión de flota en terminales y paradas de las troncales del Sistema de Transporte Masivo Metrovía se reconocen a medida que el servicio es prestado, pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con el referido servicio.

**Costos y gastos:** Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**Gastos financieros:** Se originan en comisiones bancarias e interés por préstamos con partes relacionadas. Los gastos originados por este concepto se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

**Reclasificación de cifras:** Para mantener la comparabilidad con las cifras al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se reclasificó los siguientes valores:

	<u>Saldos al</u> <u>01/01/2018</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2018</u>
Anticipos entregados	831,540		831,540	
Servicios y otros pagados por anticipado		831,540		831,540

**Nuevos pronunciamientos:** Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos": Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.

**VENETIANCORP S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- 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.
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados" – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias": Especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

*NIIF 16 – Arrendamientos:* La Compañía no mantiene compromisos de arrendamiento operativo o financiero que tengan un impacto significativo en los estados financieros. Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

**Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019:** 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:

<b>Norma, interpretación, o modificación</b>	<b>Sujeto de modificación</b>	<b>Fecha de vigencia</b>
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos	Pospuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa.	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de estas normas no tendrá un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, debido al cese de operaciones previsto.

**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.

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

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 instrumentos financieros:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

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.

**Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo:** La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo con 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:** 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 comerciales y de 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-".

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

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.

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.

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.

**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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores	172,520	33,061
Compañías relacionadas	620,513	546,469
Obligaciones con instituciones financieras	6,641,591	6,446,637
Deuda total	<u>7,434,624</u>	<u>7,026,167</u>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	1,574,379	2,030,570
Deuda neta	5,860,245	4,995,597
Total, patrimonio neto	2,751,818	2,041,446
Capital total	8,612,063	7,037,043
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>68,05%</b>	<b>70,99%</b>

**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,574,379		2,030,570	
Inversiones temporales			1,375,000	
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	351,638		447,415	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	5,322,239		1,238,384	
<b>Total activos financieros</b>	<b>7,248,256</b>		<b>5,121,369</b>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	172,520		33,061	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	620,513		546,469	
Obligaciones con instituciones financieras		6,641,591	2,787,587	3,659,050
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>793,033</b>	<b>6,641,591</b>	<b>3,367,117</b>	<b>3,659,050</b>

La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

**H. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Caja		4,878	7,357
Bancos locales	(1)	624,433	566,686
Banco del exterior	(2)	141,189	20,127
Depósitos a plazo	(3)	803,879	1,436,400
		<b>1,574,379</b>	<b>2,030,570</b>

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

	<b>No. Cuenta</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Banco del Pacífico S.A.	7301391	238,521	121,759
Banco del Pacífico S.A.	7505078	269,920	387,358
Banco Guayaquil S.A.	27306799	37,591	16,624
Banco Bolivariano S.A.	25037227	32,435	17,984
Banco Pichincha C.A.	3493322604	32,313	19,785
Banco Internacional S.A.	1600605913	13,653	3,176
		<b>624,433</b>	<b>566,686</b>

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

- (2) Corresponde al saldo conciliado de la cuenta corriente en Bank of America.
- (3) Corresponde a certificados de depósito en instituciones financieras con vencimiento menor a 90 días. Un detalle de la cuenta es como sigue:

Institución Financiera	Fecha		Tasa de interés	Plazo días	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento			2019	2018
Banco Internacional S.A.	12/10/2018	02/01/2019	4.54%	82		100,000
Banco Internacional S.A.	26/11/2018	02/01/2019	4.54%	37		71,324
Banco Internacional S.A.	27/11/2018	02/01/2019	4.54%	36		293,195
Banco del Pacífico S.A.	21/12/2018	21/01/2019	4.49%	31		150,000
Banco del Pacífico S.A.	21/12/2018	14/01/2019	0.75%	24		200,000
Banco Internacional S.A.	26/12/2018	28/01/2019	4.54%	33		446,428
Banco del Pacífico S.A.	26/12/2018	28/01/2019	4.49%	33		175,453
Banco del Pacífico S.A.	12/12/2019	13/01/2020	4.75%	32		
					803,879	
					<u>803,879</u>	<u>1,436,400</u>

**I. INVERSIONES TEMPORALES:**

Corresponde a los siguientes certificados de depósitos en instituciones financieras con vencimiento mayor a 90 días a plazo:

Institución Financiera	Fecha		Tasa de interés	Plazo días	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento			2019	2018
Banco del Pacífico S.A.	11/10/2018	07/10/2019	6.75%	361		1,225,000
Banco Internacional S.A.	16/10/2018	07/04/2019	5.45%	173		150,00
						<u>1,375,000</u>

**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes		28,209
Terceros	126,912	
Empleados	(1) 191,394	327,843
Constructores	28,234	29,796
Contratistas	2,637	67,806
Interés de inversiones	2,461	23,761
	<u>351,638</u>	<u>477,415</u>

- (1) Incluye principalmente US\$121,253 (US\$268,637 en el 2018) 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.

**K. INVENTARIOS:**

	Edificios.	Urbanización de terrenos	Construcción de viviendas	Materias primas	Total US\$
Saldo al 01-01-2018	6,836,505	4,910,707	855,191	21,697	12,624,100
(-) Cargo a costos	2,141,523	770,059	78,923		2,990,503
Saldo al 31-12-2018	4,694,982	4,140,648	776,268	21,697	9,633,595
(+) Costos capitalizados	2,238,556		313,509		2,552,065
(-) Cargo a costos		62,856		21,697	84,553
Saldo al 31-12-2019 (1)	<u>6,933,538</u>	<u>4,077,792</u>	<u>1,089,777</u>		<u>12,101,107</u>

**VENETIANCORP S.A.****K. INVENTARIOS:** (Continuación)

(1) Corresponde a los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la urbanización de terrenos y construcción de las viviendas y edificios.

**L. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Muebles de oficina</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total US\$</u>
<b>Costo</b>							
Saldo al 01-01-2018	60,850	13,209	15,833	185,989	134,299	26,176	436,356
(-) Bajas	773						773
(-) Ventas	(1)			7,104	50,000		57,104
Saldo al 31-12-2018	60,077	13,209	15,833	178,885	84,299	26,176	378,479
(+) Compras	1,736				1,388		3,124
Saldo al 31-12-2019	61,813	13,209	15,833	178,885	85,687	26,176	381,603
<b>(-) Depreciación acumulada</b>							
Saldo al 01-01-2018	59,548	5,932	7,221	87,665	69,549	11,612	241,527
(+) Adiciones	1,255	1,321	1,583	17,922	21,839	2,618	46,538
(-) Bajas	773						773
(-) Ventas	(1)			5,129	49,166		54,295
Saldo al 31-12-2018	60,030	7,253	8,804	100,458	42,222	14,230	232,997
(+) Adiciones	221	1,320	1,584	17,890	12,497	2,617	36,129
Saldo al 31-12-2019	60,251	8,573	10,388	118,348	54,719	16,847	269,126
Saldo al 01-01-2018	1,302	7,277	8,612	98,324	64,750	14,564	194,829
Saldo al 31-12-2018	47	5,956	7,029	78,427	42,077	11,946	145,482
Saldo al 31-12-2019	1,562	4,636	5,445	60,537	30,968	9,329	112,477

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

**M. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Corresponden a los beneficiarios de los Fideicomisos que administran los terrenos que comprenden en la Urbanización Bosques de la Costa (Ver Nota BB).

**N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	56,490	27,203
Depósitos no identificados	3,800	5,304
Acreedores varios	112,230	554
	172,520	33,061

**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 con el avance de obra.

**P. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

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

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

Operación	Monto original	Tasa de interés	Fecha de		Al 31 de diciembre de	
			Emisión	Vencimiento	2019	2018
P40094148	490,000	8.70%	29/03/2016	08/03/2020		49,482
P40094488	490,000	8.70%	18/04/2016	28/03/2020		179,517
P40094736	490,000	8.70%	27/04/2016	06/04/2020		179,517
P40095358	490,000	8.70%	24/05/2016	03/05/2020		190,025
P40095525	390,000	8.70%	30/05/2016	09/05/2020		151,019
P40096554	490,000	8.70%	30/06/2016	09/06/2020		203,900
P40097325	490,000	8.70%	20/07/2016	29/06/2020		214,469
P40102213	490,000	8.70%	15/09/2016	25/08/2020		235,380
P40103406	490,000	8.70%	29/09/2016	08/09/2020		235,380
P40104398	490,000	8.70%	11/10/2016	20/09/2020		235,379
P40106175	490,000	8.70%	11/11/2016	21/10/2020		245,723
P40112091	490,000	8.70%	13/03/2017	21/02/2021		287,337
P40118512	490,000	8.70%	21/06/2017	31/05/2021		263,829
P40120357	490,000	8.70%	14/07/2017	23/06/2021		256,899
P40121238	490,000	8.70%	15/08/2017	25/07/2021		259,429
P40125860	490,000	7.50%	28/10/2017	07/09/2021	231,706	352,395
P40130731	490,000	7.50%	21/11/2017	23/12/2021	254,165	371,696
P40134377	490,000	7.50%	28/12/2017	07/12/2021	262,445	381,002
P40138021	490,000	7.50%	09/02/2018	19/01/2022	284,384	399,636
P40141614	490,000	7.50%	19/03/2018	26/02/2022	294,610	408,928
P40154987	490,000	7.50%	30/05/2018	09/05/2022	314,452	427,339
P40164226	490,000	7.00%	12/09/2018	27/08/2021	299,106	452,970
P40171051	490,000	7.00%	25/10/2018	27/08/2021	312,259	465,386
P40179588	490,000	7.52%	14/02/2019	29/01/2022	364,150	
P40181917	490,000	7.54%	20/03/2019	04/03/2022	377,167	
P40185192	490,000	7.24%	04/09/2019	19/08/2022	389,895	
P40191742	490,000	7.33%	19/06/2019	03/06/2022	415,331	
P40205192	490,000	7.24%	25/04/2019	09/04/2022	452,971	
P40214114	490,000	8.64%	10/10/2019	24/09/2022	465,565	
P40218202	490,000	8.64%	31/10/2019	15/10/2022	465,565	
P40219742	490,000	7.68%	07/11/2019	22/10/2022	477,820	
P40227154	490,000	7.56%	05/12/2019	19/11/2022	490,000	
P40230288	490,000	7.56%	20/12/2019	04/12/2022	490,000	
					6,641,591	6,446,637
				(-) Porción corriente	2,708,665	2,787,587
					<u>3,932,926</u>	<u>3,659,050</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	
	2019	2018
Con la administración tributaria	141,165	24,349
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota Y)	190,011	
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	36,436	37,387
Beneficios sociales	29,260	
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota Y)	178,786	78,361
	<u>575,658</u>	<u>140,097</u>

**VENETIANCORP S.A.****R. INGRESOS DIFERIDOS:**

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año		6,040,781	5,908,548
Precio de inmuebles reservados	(1)	12,695,847	10,875,161
(-) Abono a ingresos	(2)	10,426,893	10,742,928
Saldo al final del año	(3)	<u>8,309,735</u>	<u>6,040,781</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 en un 100% a ingresos no devengados al resultado del año, con respecto a las cuentas por cobrar clientes.

**S. FONDO DE GARANTÍA:**

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

**T. PROVISIONES POR BENEFICIOS DE EMPLEADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Provisión de jubilación patronal	(1)	215,075	181,038
Provisión de bonificación por desahucio	(2)	130,431	108,383
		<u>345,506</u>	<u>289,421</u>

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

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año		181,038	122,372
Costo laboral por servicios actuariales		34,037	35,781
Reclasificación			22,885
Saldo al final del año		<u>215,075</u>	<u>181,038</u>

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

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año		108,383	104,717
Costo laboral por servicios actuariales		22,048	26,551
Reclasificación			(22,885)
Saldo al final del año		<u>130,431</u>	<u>108,383</u>

**VENETIANCORP S.A.****T. PROVISIONES POR BENEFICIOS DE EMPLEADOS:** (Continuación)**Hipótesis actuariales**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tasa de descuento	7.00%	6.75%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.50%
Tasa de rotación (promedio)	3.00%	3.50%
Tasa pasiva referencial	6.94%	13.75%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

**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 CC).

**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 1 de abril de 2019, la Compañía aprobó la transferencia de los resultados acumulados a reserva facultativa por US\$245,228. Igualmente, 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.

**VENETIANCORP S.A.****V. VENTA DE VILLAS Y DEPARTAMENTOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Precio de Venta-Villas	2,928,982	3,594,951
Precio de Venta-Departamentos	2,087,255	7,147,977
Precio de Venta-ACV	5,410,656	
	<u>10,426,893</u>	<u>10,742,928</u>

**W. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Personal	2,411,875	1,630,090
Servicios de terceros	700,023	366,301
Impuestos y contribuciones	59,528	76,140
Provisiones, amortizaciones y depreciación	81,405	46,537
Otros gastos operacionales	736,136	505,978
	<u>3,988,967</u>	<u>2,625,046</u>

**X. OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES:**

Corresponde principalmente a intereses ganados en depósitos a plazo e inversiones temporales.

**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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad del ejercicio	1,191,909	522,408
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	178,786	78,361
Utilidad gravable	1,013,123	444,047
Más: Gastos no deducibles:	124,214	
Diferencia permanente		185,843
Diferencia temporaria		62,333
Base imponible de Impuesto a la Renta	1,137,337	692,223
Impuesto a la renta causado	318,454	193,822
Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal	126,767	216,273
Impuesto causado al anticipo	216,273	216,273
Anticipo pendiente de pago		(22,450)
Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio	1,677	1,850
Impuesto por pagar (saldo a favor)	190,011	(24,300)
Tarifa de impuesto a la renta	<u>28%</u>	<u>28%</u>

**VENETIANCORP S.A.****Z. PARTES RELACIONADAS:**

Los saldos y transacciones con partes relacionadas, es como sigue:

	Hershcorp S.A.	Inmourbanist S.A.	Vetene S.A.	Ansevies S.A.	Total US\$
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</b>					
Saldo al 01-01-2018	61,680				61,680
(+) Préstamos	1,169,478			7,226	1,176,704
Saldo al 31-12-2018	1,231,158			7,226	1,238,384
(+) Préstamos		4,109,187	83,300		4,192,487
(-) Pagos	104,772			3,860	108,632
Saldo al 31-12-2019 (1)	1,126,386	4,109,187	83,300	3,366	5,322,239

	Costle S.A.	Famaba S.A.	Duccin S.A.	Otras relacionadas	Total US\$
<b>Cuentas y documentos por pagar corrientes:</b>					
Saldo al 01-01-2018	953,705	583,992			1,537,697
(+) Préstamos			412	200,544	200,956
(-) Pagos	608,192	583,992			1,192,184
Saldo al 31-12-2018	345,513		412	200,544	546,469
(+) Préstamos		65,000		9,456	74,456
(-) Pagos			412		412
Saldo al 31-12-2019 (1)	345,513	65,000		210,000	620,513

(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.

A continuación, un detalle de la información societaria y tipo de relación con partes relacionadas:

Razón social	Objeto Social	País	Tipo de relación	Transacción o porcentaje de participación
Hershcorp S.A.	Compraventa, alquiler y explotación de inmuebles	Ecuador	Miembro del grupo y personal clave	Préstamo
Vetene S.A.	Compraventa, alquiler y explotación de inmuebles	Ecuador	Miembro del grupo y personal clave	Préstamo
Duccin S.A.	Asesoramiento técnico – administrativo empresarial	Ecuador	Miembro del grupo y personal clave	Préstamo
Zonalwin S.A.	Venta de prendas de vestir	Ecuador	Miembro del grupo y personal clave	Préstamo
Famaba S.A.	Compraventa, alquiler y explotación de inmuebles	Ecuador	Miembro del grupo y personal clave	Préstamo
Costle S.A.	Compraventa, alquiler y explotación de inmuebles	Ecuador	Miembro del grupo y personal clave	Préstamo
Inmourbanist S.A.	Compraventa, alquiler y explotación de inmuebles	Ecuador	Personal clave	Préstamo
Ansevies S.A.	Compraventa, alquiler y explotación de inmuebles	Ecuador	Personal clave	Préstamo

**VENETIANCORP S.A.****AA. LITIGIOS LEGALES:**

Al 31 de diciembre de 2019, la Administración no cuenta con un estatus de las causas legales en curso llevadas por los patrocinadores legales de la Compañía. No obstante, al 31 de diciembre de 2018, lo confirmado por los abogados, fue que existe un proceso en contra de la Compañía y un proceso como actor. A continuación, un detalle de estos:

<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.

**BB. FIDEICOMISO MERCANTIL “VÍA A LA COSTA”:**

<b>Fecha de constitución</b>	: 12 de junio de 2009
<b>Objeto del Fideicomiso</b>	: 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"
	: 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.
	: La Promotora transferirá a los beneficiarios "A" el producto que genere el negocio fiduciario.
<b>Constituyentes o beneficiarios A</b>	: 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.
<b>Constituyentes o beneficiario B</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"
<b>Fiduciaria</b>	: Morgan & Morgan Fiduciaria del Ecuador

**CC. 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.

**VENETIANCORP S.A.****CC. 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)**

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.

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

<b>Código</b>	<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
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>

**VENETIANCORP S.A.****DD. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

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

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**EE. 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.

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.

**FF. HECHOS SUBSECUENTES:**

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros del Grupo en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración del Grupo, puedan afectar la presentación de los estados financieros consolidados o que requieran ser revelados.