



Accountants &  
business advisers

## **VENETIANCORP S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2014

**VENETIANCORP S.A.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**VENETIANCORP S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VENETIANCORP S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

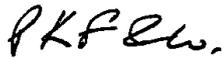
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VENETIANCORP S.A.**, al 31 de diciembre de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera descritas en la Nota B.



28 de abril de 2015  
Guayaquil, Ecuador

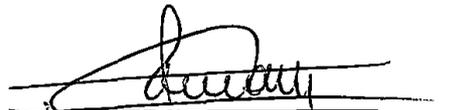


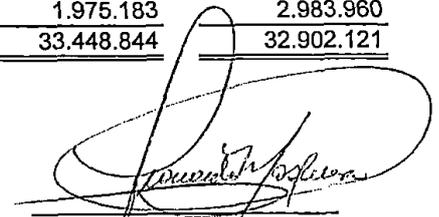
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

VENETIANCORP S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	1.486.398	1.305.096
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas (Nota D)	8.398.123	6.465.575
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota E)	861.861	
Inventarios (Nota F)	22.076.238	24.447.354
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>32.822.620</b>	<b>32.218.025</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades, maquinaria y equipos (Nota G)	485.826	471.779
Otros activos no corrientes (Nota H)	140.398	212.317
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>626.224</b>	<b>684.096</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>33.448.844</b>	<b>32.902.121</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota I)	4.269.848	3.282.999
Otras obligaciones corrientes (Nota J)	1.015.565	1.605.681
Anticipos de clientes (Nota K)	21.568.793	22.040.081
Provisiones por beneficios de empleados (Nota L)	182.740	
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras (Nota M)	1.209.990	732.420
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>28.246.936</b>	<b>27.661.181</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota M)	3.226.725	2.256.980
	3.226.725	2.256.980
		29.918.161
<b>PATRIMONIO (Nota N)</b>		
Capital social	75.000	75.000
Reserva legal	29.544	29.544
Resultados acumulados	1.870.639	2.879.416
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.975.183</b>	<b>2.983.960</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>33.448.844</b>	<b>32.902.121</b>

  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

  
 Leonardo Mosquera  
 Contador

VENETIANCORP S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	32.503.212	23.732.967
COSTO DE VENTAS	22.460.045	15.541.322
UTILIDAD BRUTA	10.043.167	8.191.645
OTROS INGRESOS	435.712	470.601
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración	3.413.400	1.902.690
Gastos financieros	373.193	213.800
Otros egresos	3.745.594	2.139.563
	7.532.187	4.256.053
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	2.946.692	4.406.193
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota O)	442.004	660.929
Impuesto a la renta (Nota O)	632.124	865.848
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.872.564	2.879.416
UTILIDAD POR ACCIÓN	25	38

  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

  
 Leonardo Mosquera  
 Contador

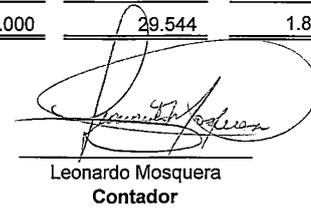
**VENETIANCORP S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2014**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	75.000		292.886
Utilidad del ejercicio			2.879.416
Apropiación de reserva		29.544	(29.544)
Pago de dividendos			(259.478)
Compensación salario digno			(3.864)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>75.000</u>	<u>29.544</u>	<u>2.879.416</u>
Pago de dividendos			(2.879.416)
Utilidad del ejercicio			1.872.564
Compensación salario digno			(1.925)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>75.000</u>	<u>29.544</u>	<u>1.870.639</u>



Jaime Llor Henriques  
Gerente General



Leonardo Mosquera  
Contador

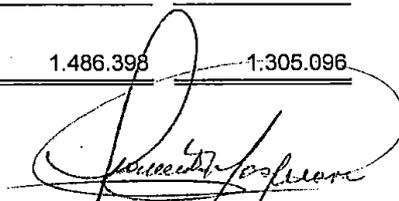
Vea notas a los estados financieros

**VENETIANCORP S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad del ejercicio	1.872.564	2.879.416
Ajustes por:		
Depreciación	67.164	42.202
Ajuste salario digno		(3.864)
	<u>1.939.728</u>	<u>2.917.754</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas por cobrar	(2.794.409)	2.203.685
Inventarios	2.371.116	(8.841.749)
Otros activos	71.919	142.515
Cuentas por pagar	(592.746)	4.819.687
	<u>995.608</u>	<u>1.241.892</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>995.608</u>	<u>1.241.892</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de activos fijos	(81.211)	(301.213)
	<u>(81.211)</u>	<u>(301.213)</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(81.211)</u>	<u>(301.213)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Nuevos préstamos bancarios	1.447.315	2.771.000
Pago de préstamos bancarios		(3.150.600)
Pago de dividendos	(2.180.410)	(259.478)
	<u>(733.095)</u>	<u>(639.078)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(733.095)</u>	<u>(639.078)</u>
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	181.302	301.601
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>1.305.096</u>	<u>1.003.495</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>1.486.398</u>	<u>1.305.096</u>

  
 Jaime Loor Henriques  
 Gerente General

  
 Leonardo Mosquera  
 Contador

**VENETIANCORP S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

**A. VENETIANCORP S.A.:**

La Compañía fue constituida el 21 de noviembre de 2007 en la ciudad de Guayaquil, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 07-G-IJ-0007683; su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

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

**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base 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.

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

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

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

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

(Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto a la renta corriente y diferido:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

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

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

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

Riesgo de tasa de interés:

La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

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

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

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

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

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

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

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

**C. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Caja	22,123	6,794
Bancos locales	594,042	1,167,393
Banco extranjero	8,122	84,388
Inversiones	862,111	46,521
	<u>1,486,398</u>	<u>1,305,096</u>

(1) Incluye principalmente US\$73,426 (US\$153,288 en el 2013) y US\$234,740 (US\$36,112 en el 2013) en cuentas corrientes de Banco del Pacífico S.A. y Banco Internacional S.A., respectivamente.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Documentos y cuentas por cobrar clientes	(1)	4,766,439	5,320,632
Anticipos a contratistas		150,336	186,383
Préstamos a contratistas	(2)	870,355	316,003
Préstamos a empleados		361,648	155,885
Otros deudores varios	(3)	2,249,345	486,672
		<u>8,398,123</u>	<u>6,465,575</u>

(1) Incluye principalmente US\$2,696,592 (US\$2,320,000 en el 2013) a los beneficiarios de Fideicomiso Sabanilla.

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

(3) Incluye principalmente US\$160,173 (US\$451,608 en el 2013) por anticipos a Morgan & Morgan S.A. por Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa" y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa II".

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hershcorp S.A.		861,861	
		<u>861,861</u>	

Originados por préstamos concedidos para capital de trabajo; no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

**F. INVENTARIOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Urbanización	(1)	11,057,103	11,238,682
Construcción de viviendas	(2)	7,013,443	12,622,803
Adicionales		18,409	(1,503)
Materia prima		91,465	2,160
Edificios		3,895,818	585,212
		<u>22,076,238</u>	<u>24,447,354</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Plan maestro		1,671,810	1,592,760
Mejoras en terrenos	(3)	9,385,293	9,645,922
		<u>11,057,103</u>	<u>11,238,682</u>

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

- (2) Incluye principalmente US\$1,860,413 (US\$6,842,091 en el 2013) de la Etapa 2 y US\$4,167,307 (US\$1,892,324 en el 2014) de la Etapa 11 de la Urbanización Bosques de la Costa.
- (3) Incluye principalmente US\$1,040,117 (US\$2,618,240 en el 2013) de la Etapa 2, US\$2,814,126 (US\$2,128,479, en el 2013) de la Etapa 9, y US\$ 2,786,785 (US\$1,603,408 en el 2013) de la Etapa 11 de la Urbanización Bosques de la Costa.

**G. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS:**

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2014
Equipos de computación	27,215	26,921		54,136
Equipos de oficina	8,137	4,721		12,858
Muebles y útiles	7,139	8,693		15,832
Maquinarias y equipos	393,985	10,985	66,240	471,210
Vehículos	68,778	27,030	(66,240)	29,568
Instalaciones	23,315	2,861		26,176
	528,569	81,211		609,780
Depreciación acumulada	(56,790)	(88,617)	21,453	(123,954)
	471,779	(7,406)	21,453	485,826

**H. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Incluye principalmente US\$42,060 (US\$210,353 en el 2013) de gastos de publicidad.

**I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Fondos de garantía	(1)	378,775	404,786
Compañías relacionadas	(2)	2,905,928	2,500,000
Accionistas	(3)	699,006	
Varias cuentas por pagar	(4)	286,139	378,213
		4,269,848	3,282,999

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

(2) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Famaba S.A.	635,000	500,000
Costle S.A.	2,270,928	2,000,000
	2,905,928	2,500,000

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

(3) Corresponde a US\$349,503 a RIVINGEN y US\$349,503 a AMARYLLIS.

(4) A continuación un detalle de esta cuenta:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Otros acreedores	12,960	22,896
Valores a favor de clientes	20,015	21,025
Tarjeta de crédito Bankard		1,000
Intereses		7,177
Salario digno	544	5,660
Valores a favor de clientes por retiro	(5) 246,606	320,400
Otros	6,014	55
	<u>286,139</u>	<u>378,213</u>

(5) Originados por los clientes que han dado por terminada la negociación y cuya liquidación definitiva está pendiente.

**J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Con la administración tributaria	55,359	131,297
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota O)	381,874	772,851
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	58,079	40,604
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota O)	442,004	660,929
Otros	78,249	53
	<u>1,015,565</u>	<u>1,605,681</u>

**K. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponde a valores recibidos de clientes para reservar viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa.

**L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Provisión para jubilación patronal	(1) 100,068		
Provisión para bonificación por desahucio	(2) 82,672		
	<u>182,740</u>		

(1) El movimiento de la cuenta es como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo al inicio del año		
Provisión	100,068	
Saldo al final del año	<u>100,068</u>	

**VENETIANCORP S.A.****L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

(2) El movimiento de la cuenta es como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo al inicio del año		
Provisión	82,672	
Saldo al final del año	<u>82,672</u>	

**M. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

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

<b>Operación</b>	<b>Fecha de</b>		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>Emisión</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
P40058470	26/12/2012	08/06/2016		319,968
P40059074	18/01/2013	01/07/2016		1,279,432
P40064273	29/11/2013	08/11/2017	385,149	460,000
P40064496	19/12/2013	28/11/2017	374,843	460,000
P40064730	26/12/2013	05/12/2017	367,678	470,000
P40065865	26/02/2014	05/02/2018	342,987	
P40066385	18/03/2014	25/02/2018	419,402	
P40066622	28/03/2014	07/03/2018	394,126	
P40066974	08/04/2014	18/03/2018	419,972	
P40067204	22/04/2014	01/04/2018	423,546	
P40068672	29/05/2014	08/05/2018	433,367	
P40068089	12/05/2014	21/04/2018	433,367	
P40069069	17/06/2014	27/05/2018	442,278	
			<u>4,436,715</u>	<u>2,989,400</u>
		Menos: Porción corriente	<u>1,209,990</u>	<u>732,420</u>
			<u>3,226,725</u>	<u>2,256,980</u>

**N. PATRIMONIO:**

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

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

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

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

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

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad contable	2,946,692	4,406,193
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	442,004	660,929
Más: Gastos no deducibles	368,604	190,408
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>2,873,292</u>	<u>3,935,672</u>
Impuesto a la renta causado	632,124	865,848
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	248,265	92,198
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1,986	799
Impuesto a la renta por pagar	<u>381,873</u>	<u>772,851</u>

**P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

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

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

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\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

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

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

**R. 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.

**S. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

**SECCIÓN II**

---

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO  
Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y  
OTROS DELITOS**

A los Accionistas  
**VENETIANCORP S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros incluyen los siguientes:
  - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
  - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
  - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
  - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
  - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.
  - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
4. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
5. **VENETIANCORP S.A.**, tiene como actividad principal la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
6. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación nuestros comentarios:
  - Con oficio S/N enviado el 4 de octubre de 2014, la Compañía informó a la Dirección de Prevención de Riesgos de la UAF la designación como nueva Oficial de Cumplimiento a la ingeniera Eva Soraya Muñoz Salas, mediante correo electrónico recibido el 30 de marzo de 2015, esta Dirección confirmó la actualización de datos la nueva Oficial de Cumplimiento.
  - La Administración implementó el Plan de Trabajo para el período 2014, y se envió a la Dirección Nacional de Lavado de Activos con fecha 28 de marzo de 2014.
  - Con fecha 18 de febrero de 2015, la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos mediante Oficio N° SCVS-DNPLA-15-0354 confirma la recepción del Manual de Prevención de Lavado de Activos elaborado por la Compañía.
7. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



28 de abril de 2015  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores  
No. 015

Guayaquil, 4 de mayo de 2015

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS**  
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<b>COMPañÍA</b>	<b>Año Terminado</b>	<b>Expediente No.</b>
• VENETIANCORP S.A.	Al 31 de diciembre de 2014	129049

Y que contiene las siguientes secciones:

- ✓ Sección I : Informe de auditoría independiente
- ✓ Sección II : Procedimientos para la revisión por parte del auditor externo de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Muy atentamente,

**PKF & Co.**

  
Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS Y VALORES  
**RECIBIDO**

05 MAY 2015

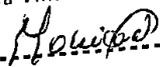
Srta. Teresa Barberán S.  
SECRETARIA GENERAL

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
**RECIBIDO**

16 JUN 2015

HORA: 

Receptor: Mónica Villacreses Indarte

Firma: 

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
**RECIBIDO**  
04 MAY 2015

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfui@pkfecuador.com  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

**Superintendencia de Compañías  
Guayaquil**

Visitenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

04/MAY/2015 16:46:02

Usu: omontalvan



Remitente: No. Trámite: 16365-0  
EDGAR NARANJO --

Expediente: 129049

RUC: 0992539607001

Razón social:

VENETIANCORP S.A.

SubTipo tramite:  
COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:  
REMITE INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su trámite por INTERNET  
Digitando No. de trámite, año y verificador = 76