

2011 APR 28 AM 8: 54

Guayaquil, 28 de abril de 2011 **RECIBIDO**

Ingeniera
María Crespo Arízaga, Directora de Auditoría
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

Estimada ingeniera Arizaga:

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

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>Año Terminado</u>	<u>Expediente No.</u>
• VERMIGLIO S.A.	Al 31 de diciembre de 2010	131789

Muy atentamente,

PKF & Co.



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



Accountants &
business advisers

VERMIGLIO S.A

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre del 2010

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
VERMIGLIO S.A
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **VERMIGLIO S.A**, los que incluyen el balance general por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, y el estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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. Nuestro examen se efectuó 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 | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

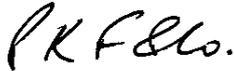
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

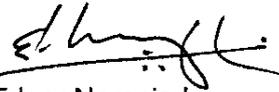
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VERMIGLIO S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010 y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

Énfasis:

5. La empresa está en la etapa de pre-operaciones y se encuentra desarrollando un Proyecto Urbanístico.



18 de marzo del 2011
Guayaquil, Ecuador

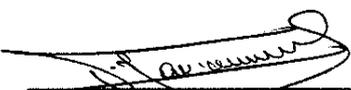


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

VERMIGLIO S.A**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

ACTIVO	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	1,250,879.43	21,811.74
Inversiones (Nota D)	24,810.67	
Documentos y cuentas por cobrar (Nota E)	305,362.51	125,327.88
Gastos pagados por anticipado (Nota F)	121,730.96	94.29
Obras y proyectos en curso (Nota G)	8,112,296.85	4,016,751.77
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	9,815,080.42	4,163,985.68
PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO	945.97	717.46
OTROS ACTIVOS (Nota H)	3,447,886.20	1,466,150.89
TOTAL DEL ACTIVO	13,263,912.59	5,630,854.03
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Sobregiro bancario		92,862.34
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	6,722,266.24	1,967,817.03
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota J)	1,111,431.99	
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	7,833,698.23	2,060,679.37
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)	4,830,214.36	2,970,174.66
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)		
Capital social	600,000.00	600,000.00
TOTAL INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	600,000.00	600,000.00
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	13,263,912.59	5,630,854.03



Ing. Fausto Manríng López
Gerente General

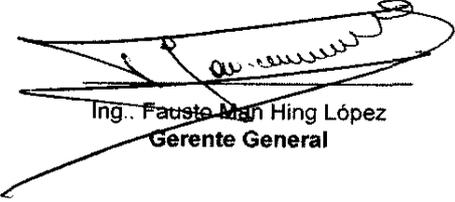


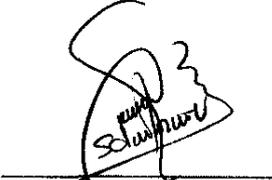
Ing. Edison Pazmiño
Contador General

VERMIGLIO S.A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Actividades de operación:		
Documentos y cuentas por cobrar	(180,034.63)	(124,727.88)
Obras y Proyectos en curso	(4,095,545.08)	(4,016,751.77)
Impuestos pagados	(121,636.67)	(94.29)
Efectivo recibido de clientes	2,797,242.72	1,116,197.63
Financiamiento de proveedores	997,206.49	851,619.40
Efectivo neto usado en actividades de operación	(602,767.17)	(2,173,756.91)
Actividades de Inversión:		
Adiciones de activos fijos	(228.51)	(717.46)
Inversiones	(24,810.67)	
Incremento de Derechos Fiduciarios	(1,419,892.74)	(935,000.00)
Otros activos	(561,842.57)	(530,950.89)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(2,006,774.49)	(1,466,668.35)
Actividades de Financiamiento:		
Aporte de accionistas		599,200.00
Bonos recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	960,000.00	
Sobregiro bancario	(92,862.34)	92,862.34
Pasivo a largo plazo	2,971,471.69	2,970,174.66
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	3,838,609.35	3,662,237.00
Aumento del efectivo	1,229,067.69	21,811.74
Saldo del efectivo al inicio del año	21,811.74	
Saldo del efectivo al final del año	1,250,879.43	21,811.74


 Ing. Fausto Man Hing López
 Gerente General


 Ing. Edison Pazmiño
 Contador General

VERMIGLIO S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

A. VERMIGLIO S.A:

La Compañía se constituyó el 25 de junio de 2008 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 2008. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El 11 de abril del 2010, mediante Acta de Junta general Extraordinaria de Accionistas se resuelve la fusión con Casablem S.A., mediante el proceso de absorción, que incrementara su capital en US\$800.00. La fusión está en proceso de inscripción en el Registro Mercantil. (Nota P).

La compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Sambocity, ubicado en el cantón Daule en vía La Aurora. El Proyecto está compuesto por 12 etapas, desarrollando actualmente tres etapas. Se estima entregar y facturar las primeras villas de la etapa Hollywood Park en mayo del 2011.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Obras y proyectos en curso: Comprende los gastos operativos y costos asociados con el desarrollo, implementación y puesta en marcha de las etapas del Proyectos inmobiliario.

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

C. EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Cajas	16,931.41	3,500.01
Bancos	(1) 1,233,948.02	18,311.70
	<u>1,250,879.43</u>	<u>21,811.71</u>

(1) Incluye US\$1,232,629.67 depositados en bancos privados locales y US\$1,318.35 depositados en la cuenta corriente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

D. INVERSIONES

En el 2010, corresponde a Fideicomiso de administración de flujos con Fiduciaria del Pacifico S.A. Fidupacifico quien administrará los flujos provenientes de cartera y que servirá como segunda fuente de pago de las obligaciones directas, indirectas, que haya contraído individual, conjunta o solidariamente la Compañía con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

VERMIGLIO S.A**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Clientes locales (1)	153,561.79	
Anticipo a proveedores	151,800.72	124,727.88
Accionistas		600.00
	<u>305,362.51</u>	<u>125,327.88</u>

(1) Corresponde bonos de descuento aplicados en promociones a los clientes, los cuales serán liquidados una vez que se emita las facturas.

F. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Seguros	35,822.68	
Intereses pagados	58,487.94	
Crédito tributario	23,319.10	94.29
Contribuciones e impuestos	3,979.44	
Otros	121.80	
	<u>121,730.96</u>	<u>94.29</u>

G. OBRAS Y PROYECTOS EN CURSO:

Corresponde a los costos directamente relacionados con el inicio de los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Sambocity, así como los costos de adecuación y equipamiento del mismo.

H. OTROS ACTIVOS

	Al 31 de diciembre	
	2010	2009
Derechos fiduciarios:		
Fideicomiso Plaza Cívica (Nota M.1)	1,414,892.74	-
Fideicomiso Sambocity (Nota M.2)	935,000.00	935,000.00
Fideicomiso Cartera Sambocity	5,000.00	
	<u>2,354,892.74</u>	<u>935,000.00</u>
Gastos de publicidad	958,972.46	531,150.89
Intereses pagados por anticipado	134,021.00	
	<u>3,447,886.20</u>	<u>1,466,150.89</u>

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre	
	2010	2009
Proveedores (1)	2,786,840.96	837,073.98
Anticipo de clientes (2)	3,913,440.35	1,116,197.63
Retenciones e impuestos por pagar	21,923.48	14,483.97
Beneficios sociales por pagar	61.45	61.45
	<u>6,722,266.24</u>	<u>1,967,817.03</u>

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

(1) A continuación un detalle de la cuenta:

Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda Ecuador por aplicar	(3)	960,000.00
Promotora Inmobiliaria URBANIS	(4)	379,959.14
SAMBOCITY S.A.		113,869.89
CASABLEM S.A.	(5)	724,932.72
Trueque	(6)	337,662.41
Otros		270,416.80
		<u>2,786,840.96</u>

(2) Corresponden a valores entregados por los clientes para la adquisición de su vivienda y que serán liquidados una vez que se emita la factura.

(3) Corresponde a la asignación por parte de este Ministerio destinado para los clientes que apliquen al bono para la adquisición de vivienda en los proyectos que comercializa la Compañía.

(4) Originados en los contratos detallados en la Nota L.

(5) Corresponde a anticipos de clientes para el Proyecto Sambocity.

(6) Corresponde a servicios y materiales otorgados a cambio de terrenos o vivienda.

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a:

	Fecha de		Tasa	Valor
	Emisión	Vencimiento		
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	29/07/2010	13/07/2013	4.89% (1)	1,898,722.67
Banco del Austro S.A.	09/11/2010	09/11/2012	13%	1,401,083.41
				<u>3,299,806.08</u>
Menos: Porción corriente				<u>1,111,431.99</u>
			(2)	<u>2,188,374.09</u>
Accionistas			(3)	<u>2,641,840.27</u>
				<u>4,830,214.36</u>

(1) Corresponde a préstamo destinado para el desarrollo del Proyecto.

(2) Los vencimientos futuros son los siguientes:

	2012	2013	Total
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	945,226.98	573,063.74	1,518,290.72
Banco del Austro S.A.	670,083.37		670,083.37
	<u>1,615,310.35</u>	<u>573,063.74</u>	<u>2,188,374.09</u>

(3) Las obligaciones con los accionistas no generan interés y no tienen fecha de vencimiento.

VERMIGLIO S.A**K. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social: Representan 600,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

L. CONTRATOS:**L.1. CONTRATO DE GERENCIA TECNICA DEL PROYECTO INMOBILIARIO SAMBOCITY POR PARTE DE TERRABIENES:**

FECHA	1 de julio del 2009
OBJETO	Ejecución de la Gerencia Técnica del proyecto Inmobiliario Sambocity. * Definir con el Consejo Directivo y el Directorio de Vermiglio la planificación estratégica, el presupuesto y flujos de la compañía. * Definir con el consejo Ejecutivo y Directorio de Vermiglio la planificación, elaboración y administración de los proyectos urbanísticos, arquitectónicos y técnicos.
HONORARIOS	6% del valor de los costos de urbanización y construcción más IVA.
PLAZO	Hasta finalización del proyecto vivienda Sambocity.

L.2. CONTRATO DE GERENCIA DE PROYECTO Y COMERCIALIZACIÓN CON URBANIS:

FECHA	1 de Julio del 2009
OBJETO	Ejecución de la Gerencia y comercialización del proyecto Inmobiliario Sambocity. GERENCIA: <ul style="list-style-type: none"> • Definir con el Consejo Directivo y el Directorio de Vermiglio la planificación estratégica, el presupuesto y flujos de la compañía. • Presentar informes mensuales al Consejo Directivo y al Directorio de Vermiglio y al cabo del año del respectivo ejercicio anual. COMERCIALIZACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> • Definir con el consejo Ejecutivo y Directorio de Vermiglio imagen, producto, precios y plan comercial del desarrollo. • Administrar a los clientes desde la captación del mismo hasta obtener el desembolso final del banco. • * Manejo de la entrega de las viviendas a los clientes y el servicio post-venta.
HONORARIOS	7.5% del valor de las ventas realizadas en el proyecto más el IVA.
PLAZO	Hasta finalización del proyecto vivienda Sambocity.

VERMIGLIO S.A**M. DERECHOS FIDUCIARIOS:****M.1 FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO FIDEICOMISO SAMBOCITY (PLAZA CIVICA):**

Fecha de constitución:	25 de enero de 2010
Constituyente :	A) Savicorp S.A B) Sambocity S.A
Fiduciaria:	Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A
Bienes Fideicomitidos	Un lote de terreno ubicado en la parroquia Urbana Satélite La Aurora con 4,091.19m ²
Finalidad	El fideicomiso sirva de garantía para que Sambocity S.A reciba el valor del terreno que la promotora se obligó satisfacer a su favor en el convenio complementario.
Cesión de derechos fiduciarios	El 19 de mayo del 2010, mediante Escritura de Cesión Derechos por parte de la Compañía Sambocity S.A. da en venta y perpetua enajenación a la Compañía Vermiglio S.A. el ciento por ciento de los derechos Fiduciarios del beneficio que le corresponde en el Fideicomiso Mercantil Sambocity, correlativos al lote de terreno ubicado en la parroquia La Aurora con 4,091.19 m2. Esta Cesión de Derecho fiduciarios implica además la transferencia de obligaciones que por la parte beneficiaria se determina en el contrato de Fideicomiso.
Comodato, Custodia y Tenencia	<ul style="list-style-type: none"> • La fiduciaria recibe los bienes fideicomitidos de forma anticipado, y entrega a título de Comodato precario e irrevocable, la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos a Sambocity S.A quien responderá desde la fecha de la suscripción de la escritura, ante la fiduciaria por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los inmuebles fideicomitidos. • La fiduciaria queda en obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia de los bienes aportados.
Vencimiento	15 años

VERMIGLIO S.A**M. DERECHOS FIDUCIARIOS** (Continuación):**M.2 FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO FIDEICOMISO SAMBOCITY**

Fecha de constitución:	20 de marzo de 2008
Constituyente :	A) Sambocity S.A B) Savicorp S.A
Fiduciaria:	Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A
Bienes Fideicomitados	Lotes de terrenos ubicados en la parroquia Urbana Satélite La Aurora: 5.19 Has, 7.576Has, 30.800 m ² , 15.000 m ² , 16.000 m ² , 20.000 m ² ; 2.50 Has, 49.697 m ² y 71 Has libre de tributos.
Finalidad	Respalda que la beneficiaria promotora Sambocity S.A., pague a la beneficiaria constituyente Savicorp S.A. el valor del terreno registrado en el convenio complementario. La compañía Sambocity S.A. entregó a Savicorp S.A. US\$935,000 como un anticipo al valor de los terrenos, por el cual el fideicomiso registro Derechos Fiduciarios a favor de la promotora
Cesión de derechos fiduciarios	El 19 de enero del 2009, mediante Escritura de Cesión de derechos por parte de la compañía Sambocity S.A., cede y sin reserva alguna a favor de la compañía Vermiglio S.A. todos los derechos y obligaciones que posee en el contrato de desarrollo inmobiliaria suscrito con la compañía Savicorp S.A., mediante Escritura Pública otorgada el 18 de febrero del 2008 y sus posteriores reformas, así como todos los derechos y obligaciones fiduciarias que posee en el "Fideicomiso Sambocity" el cual consta y esta instrumentado en la Escritura Pública del 20 de marzo del 2008, e inscrito en el Registro de la propiedad del cantón Daule el 17 de abril del 2008, quedando plenamente facultados a suscribir el contrato de Cesión de Derechos.
Comodato, Tenencia	Custodia y Los términos del Comodato son: <ul style="list-style-type: none"> • El Fideicomiso conserva el derecho de dominio sobre los bienes fideicomitados • El comodatario (Savicorp) autoriza los inmuebles fideicomitados (terrenos) que le sean entregados en comodato precario a la promotora, obligándose a darles el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza; bienes inmuebles que podrán estar en arrendamiento o locación a sus antiguos propietarios o quien considere pertinentes para la utilización exclusiva en labores agrícolas.

VERMIGLIO S.A**M. DERECHOS FIDUCIARIOS** (Continuación):

- La promotora estará obligada a sufragar los gastos de mantenimiento, custodia y cuidado de los bienes sin limitación alguna.
- Los frutos que se obtengan de la utilización de los inmuebles fideicomitidos será de honra y provecho de los respectivos Comodatarios
- La fiduciaria no reembolsará a la promotora (Sambocity) las expensas ordinarias o extraordinarias u otros conceptos que aquella se encuentre obligada a pagar para la conservación, mantenimiento y mejoramiento de los bienes y en ningún caso habrá lugar a indemnización contra el fideicomiso por iguales conceptos.
- El fideicomiso actúa como propietario único y exclusivo de tales bienes a través de la fiduciaria.

Vencimiento

15 años

N. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La empresa debe implementarlas desde el 2012

O. FUSION:

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 11 de abril del 2010 se aprobó la fusión por absorción con la compañía Casablem S.A., en la cual se estableció las bases en los siguientes términos:

- a. Recomendar al representante legal de Casablem S.A, apruebe la disolución anticipada de la misma, sin que por ello se opere o sea necesario su liquidación.
- b. Traspaso de bloque de sus activos y pasivos de Casablem S.A a Vermiglio S.A a valor presente, es decir al que consta en libros.
- c. La absorbente acepta el traspaso de activos y pasivos de la absorbida.
- d. Garantizar a cada uno de los accionistas de la Cía. absorbida reciba nuevas acciones en proporción al capital aportado en la absorbida, de parte de la cía. Absorbente, de acuerdo con el balance final de cada una.

VERMIGLIO S.A**P. 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 del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.