

PKF

Accountants &
business advisers

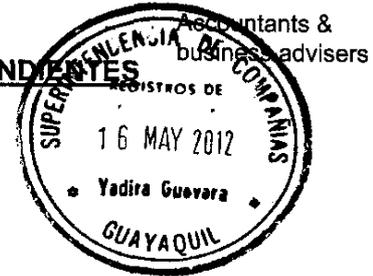


VERMIGLIO S.A

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 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 los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VERMIGLIO S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

PKF

9 de abril del 2012
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

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	
	2011	2010
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	133,974.54	1,250,879.43
Inversiones		24,810.67
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	2,038,009.40	305,362.51
Inventario (Nota E)	1,635,406.69	
Gastos pagados por anticipado (Nota F)		121,730.96
Otros activos corrientes (Nota G)	17,861,987.56	8,112,296.85
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	21,669,378.19	9,815,080.42
PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO (Nota H)	200,812.29	945.97
ACTIVOS A LARGO PLAZO (Nota I)	2,814,172.38	3,447,886.20
TOTAL DEL ACTIVO	24,684,362.86	13,263,912.59
PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CIRCULANTE:		
Sobregiro bancario	94,889.41	
Documentos y cuentas por pagar (Nota J)	13,055,369.18	6,722,266.24
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota K)	1,945,799.26	1,111,431.99
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	15,096,057.85	7,833,698.23
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K)	8,872,623.68	4,830,214.36
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota L)		
Capital social	600,800.00	600,000.00
Reserva legal	11,488.13	
Resultado del Ejercicio	103,393.20	
TOTAL INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	715,681.33	600,000.00
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	24,684,362.86	13,263,912.59


 Ing. Fausto Man Hing López
 Gerente General

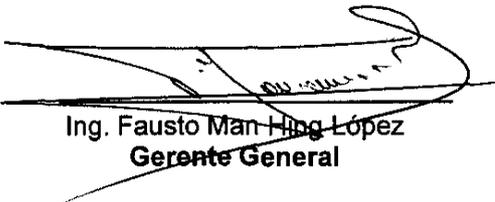

 Ing. Edison Pazmiño
 Contador General

Veá notas a los estados financieros

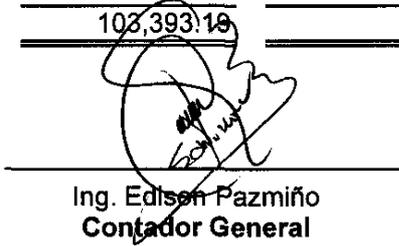
VERMIGLIO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS		
Ventas netas	2,975,920.10	
Otros ingresos	39,690.89	
TOTAL INGRESOS	<u>3,015,610.99</u>	<u>0.00</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACIÓN:		
Costo de ventas	2,672,733.57	
Gastos de ventas	8,498.32	
Gastos de administración	64,400.11	
Gastos Financieros	100,296.88	
Depreciaciones	1,330.75	
Amortizaciones	10,717.24	
TOTAL GASTOS	<u>2,857,976.87</u>	<u>0.00</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	157,634.12	0.00
Impuesto a la renta (Nota O)	42,752.80	
UTILIDAD NETA	114,881.32	0.00
Reserva Legal	11,488.13	
UTILIDAD A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS	<u>103,393.19</u>	<u>0.00</u>



Ing. Fausto Manríng López
Gerente General



Ing. Edison Pazmiño
Contador General

VERMIGLIO S.A.**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	600,000.00		
Utilidad del Ejercicio			
Apropiación de reservas			
Saldo al 31 de diciembre del 2010	600,000.00		
Utilidad del Ejercicio			114,881.32
Apropiación de reservas		11,488.13	(11,488.13)
Fusión por Absorción	800.00		
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>600,800.00</u>	<u>11,488.13</u>	<u>103,393.19</u>



Ing. Fausto Man Hing López
Gerente General



Edinson Pazmiño Vargas
Contador General

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años Terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta	114,881.32	0.00
Amortización	10,717.24	
Otros ajustes	151.96	
Depreciación	1,330.75	0.00
	<u>127,081.27</u>	<u>0.00</u>
Actividades de operación:		
Documentos y cuentas por cobrar	(1,731,846.89)	(180,034.63)
Otros activos corrientes - Proyectos	(9,334,825.46)	(4,095,545.08)
Inventario	(1,635,406.69)	
Impuestos pagados	121,730.96	(121,636.67)
Financiamiento de proveedores y anticipos de clientes	5,663,102.94	3,794,449.21
	<u>(6,790,163.87)</u>	<u>(602,767.17)</u>
Actividades de Inversión:		
Adiciones de activos fijos	(201,348.71)	(228.51)
Inversiones	(390,054.58)	(24,810.67)
Incremento de Derechos Fiduciarios	285,162.99	(1,419,892.74)
Otros activos	337,833.28	(561,842.57)
Efectivo neto proveniente (usado) en actividades de inversión	<u>31,592.98</u>	<u>(2,006,774.49)</u>
Actividades de Financiamiento:		
Bonos recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	670,000.00	960,000.00
Sobregiro bancario	94,889.41	(92,862.34)
Pasivo a largo plazo	4,876,776.59	2,971,471.69
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>5,641,666.00</u>	<u>3,838,609.35</u>
(Disminución) Aumento del efectivo	(1,116,904.89)	1,229,067.69
Saldo del efectivo al inicio del año	1,250,879.43	21811.74
Saldo del efectivo al final del año	<u><u>133,974.54</u></u>	<u><u>1,250,879.43</u></u>



Ing. Fausto Man-Hing López
Gerente General

Edinson Pazmiño Vargas
Contador General

VERMIGLIO S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(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 20 de abril del 2011, mediante inscripción en el Registro Mercantil se resuelve la fusión con Casablem S.A., mediante el proceso de absorción, que incrementara su capital en US\$800.00. (Nota R).

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, en el 2011 se encuentra prevendido la I etapa Hollywood Park y la II etapa Manhattan Park. Actualmente se encuentra en venta la III etapa Madison Park y la IV etapa Broadway Park.

La Compañía en el año 2010 no generó estado de pérdidas y ganancias, el Proyecto Urbanístico estaba en desarrollo

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:

Otros activos-Proyectos en desarrollo: Comprende los gastos operativos y costos asociados con el desarrollo, implementación y puesta en marcha de las etapas del Proyectos inmobiliario.

Ingresos: Se registran en el momento que se efectúa la transferencia de dominio del inmueble.

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

C. EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Cajas		61,316.82	16,931.41
Bancos	(1)	72,657.72	1,233,948.02
		<u>133,974.54</u>	<u>1,250,879.43</u>

(1) Corresponde a US\$20,420.22 depositados en bancos privados locales, US\$5,377.50 depositados en la cuenta corriente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y US\$46,860.00 por depósitos en tránsito.

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

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cientes locales	(1)	547,469.00	153,561.79
Anticipo a proveedores		160,146.63	151,800.72
Cientes ventas de villas	(2)	1,330,393.77	
		<u>2,038,009.40</u>	<u>305,362.51</u>

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

(2) Corresponde a valores por cobrar por la venta de las villas de la I etapa Hollywood Park.

E. INVENTARIO:

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a los costos de Urbanización de la etapa Hollywood Park. El terreno en que se desarrolla la urbanización está entregado al Fideicomiso Sambocity (Ver Nota N).

F. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Al 31 de diciembre del 2010 incluye principalmente: Seguros pagados por anticipado US\$35,822.68, Intereses pagados US\$58,487.94 y Crédito Tributario por US\$23,319.10. Contribuciones e Impuestos US\$3,979.44 y Otros US\$121.80. Al 31 de diciembre del 2011 estos valores fueron enviados al gasto.

G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

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 y derechos fiduciarios corrientes. A continuación el detalle de esta cuenta al 31 de diciembre del 2011:

Proyecto Sambocity	17,447,122.31
Derechos fiduciarios corrientes (1)	414,865.25
	<u>17,861,987.56</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a las siguientes Inversiones:

- Fideicomiso Mercantil de Administración de Recursos y Pagos Urbanis – Samboc por US\$20,967.15, celebrado con la Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos BG S.A., que servirá para mantener la titularidad jurídica, administrar el dinero, los flujos y recursos que la Constituyente transfiera en este acto y realizar los pagos por cuentas de URBANIS para cubrir las obligaciones contentivas.
- Fideicomiso Mercantil Amagua por US\$393,898.10, celebrado con Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., que servirá para la obra de Interconexión Fase II, a ser realizada por la Compañía Amagua C.E.M., que comprende la instalación y puesta en marcha de una tubería matriz de Agua Potable, la cual será instalada a la altura del Puente de Pascuales, límite del cantón Daule con el cantón Guayaquil hasta la altura de la entrada de la isla Mocolí, en el Cantón Samborondon.

VERMIGLIO S.A.**H. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 01/01/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta y/o Bajas</u>	<u>Saldo al 31/12/2011</u>
Costo:				
Muebles y enseres	1,050.19	125,154.70	(535.97)	125,668.92
Vehículos		76,240.70		76,240.70
Otros activos fijos		489.60		489.60
	<u>1,050.19</u>	<u>201,885.00</u>	<u>(535.97)</u>	<u>202,399.22</u>
Depreciación Acumulada	(104.22)	(1,330.75)		(1,586.93)
	<u>945.97</u>	<u>200,554.25</u>	<u>(535.97)</u>	<u>200,812.29</u>

(1) Incluye US\$123,696.49 de la adquisición de muebles y enseres para la dotación de las villas modelos.

I. ACTIVOS A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Derechos fiduciarios:		
Fideicomiso Plaza Cívica	1,844,587.75	1,414,892.74
Fideicomiso Sambocity	741,880.96	935,000.00
Fideicomiso Cartera Sambocity	53,587.33	5,000.00
	<u>2,640,056.</u>	<u>2,354,892.74</u>
Gastos de publicidad	40,095.34	958,972.46
Intereses pagados por anticipado	134,021.00	134,021.00
	<u>2,814,172.38</u>	<u>3,447,886.20</u>

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre	
	2011	2010
Proveedores	(1) 3,907,766.61	2,786,840.96
Anticipos de clientes	(2) 8,940,563.33	3,913,440.35
Retenciones e Impuestos	150,127.97	21,923.48
Intereses por pagar	56,603.07	
Otros	308,20	61.45
	<u>13,055,369.18</u>	<u>6,722,266.24</u>

(1) A continuación un detalle de la cuenta:

Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda Ecuador por aplicar	(3)	1,630,000.00
Promotora Inmobiliaria URBANIS	(4)	622,145.77
FZ Construcciones S.A.		97,927.51
Constructora Constagi S.A.		35,901.41
Maconsa S.A.		31,688.54
Watling S.A.		45,249.87
Trueque	(5)	785,015.44
Otros		659,838.07
		<u>3,907,766.61</u>

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

- (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 del Ministerio de Desarrollo 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 N.
- (5) Corresponde a servicios y materiales otorgados a cambio de terrenos o vivienda.

K. PASIVO A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a:

	Fecha de		Tasa	Valor
	Emisión	Vencimiento		
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	29/07/2010	13/07/2013	4.89% (1)	1,518,290.71
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	06/07/2011	25/07/2013	4.89% (1)	3,445,224.58
Banco del Austro S.A.	28/12/2011	26/06/2012	9.51%	459,000.00
Banco del Austro S.A.	15/11/2011	14/05/2012	9.00%	180,000.00
Banco del Austro S.A.	12/10/2011	12/11/2012	9.00%	336,331.81
Banco del Austro S.A.	31/05/2011	01/12/2012	9.72%	233,333.40
Banco del Austro S.A.	09/11/2010	09/11/2012	9.00%	650,083.37
Banco Bolivariano S.A.	09/12/2011	08/12/2014	9.72%	57,839.58
Mutualista Pichincha S.A.	01/04/2011	28/09/2011	9.33%	1,050,000.00
Mutualista Pichincha S.A.	11/10/2011	09/04/2012	9.33%	155,000.00
Mutualista Pichincha S.A.	15/11/2011	14/05/2012	9.33%	295,000.00
				8,380,103.45
Menos: Porción corriente				(1,945,799.26)
			(2)	6,434,304.19
Accionistas			(3)	2,438,319.49
				<u>8,872,623.68</u>

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

(2) Los vencimientos futuros son los siguientes:

	2012	2013	2014	Total
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	3,152,622.86	1,810,892.43		4,963,515.29
Banco del Austro S.A.	1,412,949.32			1,412,949.32
Banco Bolivariano S.A.	17,400.08	19,234.81	21,204.69	57,839.58
	<u>4,582,972.26</u>	<u>1,830,127.24</u>	<u>21,204.69</u>	<u>6,434,304.19</u>

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

VERMIGLIO S.A**L. 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. El 20 de abril del 2011, mediante inscripción en el Registro Mercantil se resuelve la fusión con Casablem S.A., mediante el proceso de absorción, aumentando el capital en US\$800.00. (Nota R).

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 de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc.

M. CONTRATOS:**M.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.

M.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.

VERMIGLIO S.A**M. CONTRATOS:** (Continuación)**COMERCIALIZACIÓN:**

- 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.

N. DERECHOS FIDUCIARIOS:**N.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 4,091.19m2
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.

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

Comodato, Tenencia	Custodia y	<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

N.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 Fideicomitidos	Lotes de terrenos ubicados en la parroquia Urbana Satélite La Aurora: 5.19 Has, 7.576Has, 30.800 m2, 15.000 m2, 16.000 m2, 20.000 m2, 2.50 Has, 49.697 m2 y 71 Has libre de tributos.
Finalidad	Respaldar 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. entrego 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.

VERMIGLIO S.A**N. DERECHOS FIDUCIARIOS:** (Continuación)**Comodato, Custodia
y Tenencia**

Los términos del Comodato son:

- El Fideicomiso conserva el derecho de dominio sobre los bienes fideicomitidos .
- El comodatario (Savicorp) autoriza los inmuebles fideicomitidos (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.

**Comodato, Custodia
y Tenencia**

- 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.3 FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y PAGOS DENOMINADO "FIDEICOMISO CARTERA VERMIGLIO":**Fecha de constitución**

26 de Mayo del 2011

Constituyente

- A) VERMIGLIO S.A.
- B) BANCO DEL AUSTRO S.A.

Fiduciaria

Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Patrimonio Autónomo

Cartera que se aporta y los flujos provenientes del cobro de la referida cartera.

Finalidad

Que el Patrimonio Autónomo constituido reciba los recursos, de modo que con los dineros que se encuentran disponibles en la cuenta corriente del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA proceda a efectuar los pagos de acuerdo con la TABLA DE VENCIMIENTOS de obligaciones con el BANO DEL AUSTRO S.A., la que entregaría a la FIDUCIARIA, una vez otorgada la operación.

VERMIGLIO S.A**O. IMPUESTO A LA RENTA:**

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 24% (Hasta el 2010 fue 25%) de las utilidades tributables o del 14% (Hasta el 2010 fue 15%) cuando se capitaliza las utilidades. A continuación la base de cálculo realizada:

Utilidad contable de enero a diciembre	157,634.13
Más: Gastos no deducibles	20,502.53
Base Imponible	<u>178,136.66</u>
Impuesto a la Renta	<u>42,752.80</u>

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades liquidas de la compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La empresa no tiene empleados en relación de dependencia.

P. 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.

Q. FUSIÓN POR ABSORCIÓN:

Mediante escritura pública del 20 de abril del 2011, se resuelve la fusión por absorción de la Compañía CASABLEM S.A. por la compañía VERMIGLIO S.A. El balance general de la absorbida estaba compuesto por:

	Saldo Casablem S.A.
<u>ACTIVO</u>	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja – bancos	31,031.70
Cuentas y documentos por cobrar	953,932.72
Crédito tributario – Impuesto a la Renta	<u>384.70</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>985,349.12</u>
OBRAS Y PROYECTOS EN CURSO	6,236.64
OTROS ACTIVOS	200.00
TOTAL ACTIVO	<u><u>991,785.76</u></u>

VERMIGLIO S.A**Q. FUSIÓN POR ABSORCIÓN:** (Continuación)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		Saldo
PASIVO CORRIENTE:		Consolidado
Cuentas y documentos por pagar		1,035.97
Gastos acumulados por pagar		521.19
Obligaciones por pagar		752.38
Otros pasivos corrientes		988,676.22
TOTAL PASIVO CORRIENTE		990,985.76
PATRIMONIO		
Capital social		800.00
TOTAL PATRIMONIO		800.00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		991,785.76

R. 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 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.