



Accountants &
business advisers

VERMIGLIO S.A.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Años terminados al 31 de
diciembre del 2012 y 2011**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
VERMIGLIO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **VERMIGLIO S.A.**, que incluyen los estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera 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 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. Nuestros exámenes se efectuaron 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 adjunto expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VERMIGLIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis:

5. Cumpliendo el cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías, **VERMIGLIO S.A.** adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012. El ejercicio económico 2011 comprendió el periodo de transición, sobre el cual no se determinaron ajustes.

22 de febrero del 2013
Guayaquil, Ecuador

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

VERMIGLIO S.A.**ESTADOS SOBRE LA POSICIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVOS</u>	Años Terminados al	
	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	280,930.60	133,974.54
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	1,241,993.25	2,038,009.40
Inventario		1,635,406.69
Gastos pagados por anticipado (Nota E)	58,103.20	
Otros activos corrientes (Nota F)	21,163,133.69	17,861,987.56
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	22,744,160.74	21,669,378.19
PROPIEDADES Y EQUIPO (Nota G)	171,048.71	200,812.29
ACTIVOS A LARGO PLAZO (Nota H)	2,321,056.22	2,814,172.38
TOTAL DEL ACTIVOS	25,236,265.67	24,684,362.86
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario		94,889.41
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	15,587,284.23	13,055,369.18
Porcion corriente del pasivo a largo plazo (Nota J)	5,760,465.15	1,945,799.26
Porcion corriente de ingresos diferidos (Nota K)	18,850.00	
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	21,366,599.38	15,096,057.85
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)	2,563,434.16	8,872,623.68
INGRESOS DIFERIDOS (Nota K)	125,038.31	
PATRIMONIO (Nota L)		
Capital social	600,800.00	600,800.00
Reserva legal	68,378.70	11,488.13
Resultado del Acumulados	512,015.12	103,393.20
TOTAL PATRIMONIO	1,181,193.82	715,681.33
TOTAL DEL PASIVOS Y PATRIMONIO	25,236,265.67	24,684,362.86



Ing. Fausto Man Hing Lopez
Gerente General

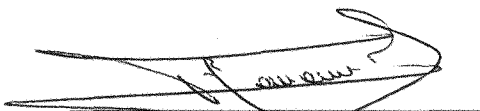


CPA. Betty Benalcázar
Contadora General

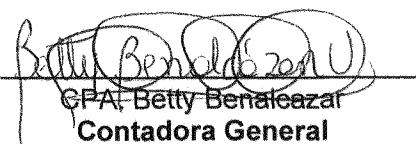
VERMIGLIO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	2012	2011
INGRESOS		
Ventas netas	9,592,634.15	2,975,920.10
Otros ingresos	172,455.71	39,690.89
TOTAL INGRESOS	9,765,089.86	3,015,610.99
COSTO Y GASTOS DE OPERACIÓN:		
Costo de ventas	8,543,321.24	2,672,733.57
Gastos de ventas	23,134.23	8,498.32
Gastos de administración	315,885.87	64,400.11
Gastos Financieros	34,996.81	100,296.88
Depreciaciones	27,617.79	1,330.75
Amortizaciones		10,717.24
Otros egresos	69,281.57	
TOTAL GASTOS	9,014,237.51	2,857,976.87
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	750,852.35	157,634.12
Impuesto a la renta	181,946.66	42,752.80
UTILIDAD NETA	568,905.69	114,881.32
Reserva Legal	56,890.57	11,488.13
UTILIDAD A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS	512,015.12	103,393.19



Ing. Fausto Man Hing López
Gerente General



CPA Betty Benalcázar
Contadora General

VERMIGLIO S.A.

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
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	600,800.00	11,488.13	103,393.19
Utilidad del ejercicio			568,905.69
Apropiación de reservas		56,890.57	(56,890.57)
Declaración de dividendos			(103,393.19)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	600,800.00	68,378.70	512,015.12


Ing. Fausto Man Hing López
Gerente General


CPA Betty Benítez
Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Periodos terminados al	
	31/12/2012	31/12/2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Amortización	568,905.69	114,881.32
Otros ajustes	(81.60)	10,717.24
Depreciación	27,617.79	151.96
	<u>596,441.88</u>	<u>1,330.75</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Documentos y cuentas por cobrar	796,016.15	(1,731,846.89)
Inventario	1,635,406.69	(1,635,406.69)
Gastos pagados por anticipados	(58,103.20)	121,730.96
Otros activos corrientes - Proyectos	(3,211,146.13)	(9,334,825.46)
Documentos y cuentas por pagar	2,531,915.05	5,663,102.94
Porción corriente de deuda a largo plazo	3,711,272.69	
	<u>6,001,803.13</u>	<u>(6,790,163.87)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento de activos fijo	(370.86)	
Disminución de activos fijos	2,598.25	(201,348.71)
Inversiones		(390,054.58)
Incremento de Derechos Fiduciarios		285,162.99
Otros activos	403,116.16	337,833.28
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>405,343.55</u>	<u>31,592.98</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Bonos recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda		670,000.00
Sobregiro bancario	(94,889.41)	94,889.41
Pasivo a largo plazo	(6,165,301.21)	4,876,776.59
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(6,260,190.62)</u>	<u>5,641,666.00</u>
(Disminución) Aumento del efectivo	146,956.06	(1,116,904.89)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>133,974.54</u>	<u>1,250,879.43</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>280,930.60</u></u>	<u><u>133,974.54</u></u>


 Ing. Fausto Man Hing López
 Gerente General


 CPA. Betty Benaicazar
 Contadora General

VERMIGLIO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(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.

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 2012 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.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:

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:

Propiedad y equipo: Se registran a su valor de costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

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.

VERMIGLIO S.A.**C. EFFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Caja		42,107.06	61,316.82
Bancos	(1)	238,823.54	72,657.72
		<u>280,930.60</u>	<u>133,974.54</u>

(1) Incluye principalmente US\$121,435.74 depositados en el Banco del Austro S.A.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Clientes locales			547,469.00
Anticipo a proveedores		218,413.18	160,146.63
Clientes ventas de villas	(1)	994,332.25	1,330,393.77
Otros		29,247.82	
		<u>1,241,993.25</u>	<u>2,038,009.40</u>

(1) Corresponde a valores por cobrar por la venta de las villas de Hollywood Park, Madison Park y Broadway Park.

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Incluye principalmente seguros pagados por anticipado US\$57,474.97.

F. 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 2012:

Proyecto Sambocity	20,641,671.18
Cartera	90,000.00
Derechos fiduciarios corrientes	431,462.51
	<u>21,163,133.69</u>

G. PROPIEDAD Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Venta y/o Bajas	Ajustes	Saldo al 31/12/2012
Costo:					
Muebles y enseres	125,668.92	370.86	(2,108.64)		123,931.14
Vehículos	76,240.70				76,240.70
Otros activos fijos	489.60		(408.01)	(81.60)	(0.01)
	<u>202,399.22</u>	<u>370.86</u>	<u>(2,516.65)</u>	<u>(81.60)</u>	<u>200,171.83</u>
Depreciación Acumulada	(1,586.93)	(27,617.79)		81.60	(29,123.12)
	<u>200,812.29</u>	<u>(27,246.93)</u>	<u>(2,516.65)</u>		<u>171,048.71</u>

VERMIGLIO S.A.**H. ACTIVOS A LARGO PLAZO:**

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Derechos fiduciarios:			
Fideicomiso Plaza Cívica		1,844,587.75	1,844,587.75
Fideicomiso Sambocity			741,880.96
Fideicomiso Cartera Sambocity		50,232.46	53,587.33
Fideicomiso Vermiglio		11,370.76	
Fideicomiso Mercantil Amagua	(1)	393,898.10	
Fideicomiso Cartera Urba-Sambo	(1)	20,967.15	
		2,321,056.22	2,640,056.04
Gastos de publicidad			40,095.34
Intereses pagados por anticipado			134,021.00
		<u>2,321,056.22</u>	<u>2,814,172.38</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a las siguientes Inversiones:

- Fideicomiso Mercantil de Administración de Recursos y Pagos Urbanis – Sambocity 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.

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Proveedores	(1)	4,647,783.93	3,907,766.61
Anticipos de clientes	(2)	10,517,662.52	8,940,563.33
Retenciones e Impuestos		290,844.97	150,127.97
Intereses por pagar		130,694.47	56,603.07
Otros		298.34	308.20
		<u>15,587,284.23</u>	<u>13,055,369.18</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)	1,530,000.00
Promotora Inmobiliaria URBANIS	(4)	1,064,368.76
Terrabienes S.A.		208,647.48
Constructora Cribeca S.A.		22,463.59
Lugercorp S.A.		61,608.42
Watling S.A.		31,477.90
Seguros Colonial		32,083.80
Cialmo S.A.		25,825.82
Trueque	(5)	801,405.41
Otros		869,902.75
		<u>4,647,783.93</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 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 M.

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

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	5,781,669.84	8,380,103.45
Accionistas	(3)	2,541,712.68	2,438,319.49
Jubilación patronal		419.96	
Desahucio		96.83	
		<u>8,323,899.31</u>	<u>10,818,422.94</u>
Porción corriente	(1)	(5,760,465.15)	(1,945,799.26)
		<u>2,563,434.16</u>	<u>8,872,623.68</u>

(1) Las obligaciones corresponde lo siguiente:

Banco	Fecha de		Tasa	Valor
	Emisión	Vencimiento		2012
Mutualista Pichincha	01/04/2011	27/03/2013	9.12%	1,050,000.00
Mutualista Pichincha	15/11/2011	17/05/2013	9.12%	295,000.00
Mutualista Pichincha	11/10/2011	08/04/2013	9.12%	155,000.00
Banco Bolivariano C.A.	09/12/2011	08/12/2014	9.72%	40,439.50
Banco del Austro S.A.	30/10/2012	04/01/2013	14.17%	360,147.47
Banco del Austro S.A.	29/11/2012	04/01/2013	14.17%	443,952.17
Banco del Austro S.A.	25/04/2012	25/10/2013	14.17%	279,836.69
Banco del Austro S.A.	27/09/2012	22/09/2013	14.17%	163,350.68
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	06/07/2011	25/07/2013	4.89%	2,100,664.97
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	29/07/2010	26/07/2013	4.89%	893,278.36
				<u>5,781,669.84</u>
Menos: Porción corriente				(5,760,465.15)
			(2)	<u>21,204.69</u>

VERMIGLIO S.A.**J. PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación)

(2) Los vencimientos futuros son los siguientes:

	2014	Total
Banco Bolivariano S.A.	21,204.69	21,204.69
	<u>21,204.69</u>	<u>21,204.69</u>

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

K. INGRESOS DIFERIDOS:

Corresponde a un contrato de concesión comercial celebrado con Ecuafarmacias & Asociados S.A. por un local comercial bajo el nombre de Pharmacy, hasta el 2020.

L. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 600,800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 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 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 TÉCNICA 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.

VERMIGLIO S.A.**M. CONTRATOS:** (Continuación)**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: 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: • 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 SAMBOCITY (PLAZA CÍVICA):**

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.

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

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 : • 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 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 : Respaldo 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.

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

VERMIGLIO S.A.**N. DERECHOS FIDUCIARIOS:** (Continuación)**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 BANCO DEL AUSTRO S.A., la que entregaría a la FIDUCIARIA, una vez otorgada la operación.

N.4 FIDEICOMISO VERMIGLIO TF-G-379:

Fecha de constitución : 13 de febrero del 2012

Constituyente : a. VERMIGLIO S.A.
b. BANCO DEL AUSTRO S.A.

Fiduciaria : Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Patrimonio Autónomo : Terreno ubicado en la parroquia Las Lojas, jurisdicción del Cantón Daule, provincia del Guayas.

Finalidad : Mantener la propiedad de los bienes aportados a su patrimonio, con el fin que estos sirvan para garantizar las obligaciones presentes y futuras, vencidas o por vencer, directas o indirectas que individual o conjuntamente haya contraído a favor del beneficiario.

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

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 23% (Hasta el 2011 fue 24%) de las utilidades tributables o del 14% cuando se capitaliza las utilidades. A continuación la base de cálculo realizada:

Utilidad (perdida) del ejercicio	750,852.35
Más: Gastos no deducibles	40,220.10
Base Imponible	<u>791,072.45</u>
Impuesto a la Renta Causado	<u>181,946.66</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. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN 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

La evaluación efectuada no determinó ajustes que deban efectuarse por el proceso de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo 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.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

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 del 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.

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

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 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.