



Accountants &
business advisers

VERMIGLIO S.A.

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

**Años terminados al
31 de diciembre de 2013 y 2012**

VERMIGLIO 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

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 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, 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:

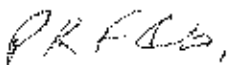
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución 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: 09-08-2045 • Guayaquil • Ecuador

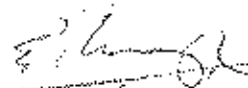
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

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 de 2013 y 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas.



9 de mayo de 2014
Guayaquil, Ecuador



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

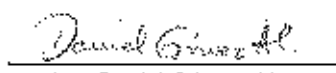
VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	192,657	280,931
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	3,086,340	1,241,993
Inventarios (Nota E)	238,030	
Gastos pagados por anticipado (Nota F)	35,982	58,103
Otros activos corrientes (Nota G)	21,541,887	21,163,134
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	25,074,896	22,744,161
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota Q)	806,517	
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota H)	143,431	171,049
ACTIVOS A LARGO PLAZO (Nota I)	3,121,508	2,321,056
TOTAL ACTIVOS	29,146,350	25,236,266
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	65,658	
Obligaciones bancarias (Nota J)	1,357,937	2,747,287
Cuentas y documentos por pagar (Nota K)	15,725,541	15,587,285
Otros pasivos corrientes (Nota L)	1,523,207	
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota M)	2,135,569	3,013,178
Porción corriente de ingresos diferidos (Nota N)	18,850	18,850
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	20,826,762	21,366,600
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota M)	2,130,572	2,563,434
INGRESOS DIFERIDOS (Nota N)	106,188	125,038
OTROS PASIVOS (Nota O)	2,306,517	
PATRIMONIO (Nota P)		
Capital social	600,800	600,800
Aporte de accionistas para futuro aumento de capital	4,000,000	
Reserva legal	68,379	68,379
Resultado acumulados	(892,868)	512,015
TOTAL PATRIMONIO	3,776,311	1,181,194
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	29,146,350	25,236,266



Ing. Fausto Man Hing López
Gerente General



Ing. Daniel Gómez Alvear
Contador

Vea notas a los estados financieros

VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
VENTAS NETAS	3,587,409	9,592,634
COSTOS DE VENTA	3,883,617	8,543,321
PÉRDIDA (UTILIDAD) BRUTA	(296,208)	1,049,313
OTROS INGRESOS	119,670	172,456
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de ventas	33,182	23,134
Gastos de administración	313,518	315,886
Gastos financieros	9,576	34,997
Depreciaciones	27,618	27,618
Otros egresos	179,004	69,281
	<u>562,898</u>	<u>470,916</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(739,436)	750,853
Impuesto a la renta	<u>153,432</u>	<u>181,947</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(892,868)	568,906
Reserva legal		56,891
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>(892,868)</u>	<u>512,015</u>

Ing. Fausto Man Hing López
Gerente General



Ing. Daniel Gómez Alvear
Contador

Vea notas a los estados financieros

VERMIGLIO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en USDólares)

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2012	600,800		11,488	103,393
Utilidad del ejercicio				588,906
Apropiación de reservas			56,891	(56,891)
Declaración de dividendos				(103,393)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	600,800		68,379	512,015
Pérdida del ejercicio				(892,868)
Aporte de accionistas		4,000,000		
Declaración de dividendos				(512,015)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	600,800	4,000,000	68,379	(892,868)


Ing. Fausto Man Hing López
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Alvear
Contador

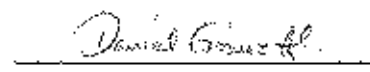
VERMIGLIO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida (Utilidad) del ejercicio	(892,868)	568,906
Ajustes por:		
Otros ajustes		(82)
Depreciación	27,618	27,618
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	150	
	<u>(865,100)</u>	<u>596,442</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(1,824,347)	796,016
Inventarios	(238,030)	1,635,407
Gastos pagados por anticipados	22,121	(58,103)
Otros activos corrientes - Proyectos	(378,753)	(3,211,146)
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	(806,517)	
Sobregiro bancario	65,658	
Cuentas y documentos por pagar	138,256	2,531,915
Otros pasivos corrientes	1,523,207	
Porción corriente de deuda a largo plazo		3,711,273
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(2,363,505)</u>	<u>6,001,804</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos		(371)
Ventas de propiedades y equipos		2,598
Otros activos	(800,450)	403,116
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(800,450)</u>	<u>405,343</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario		(94,890)
Pago para futuro aumento de capital	277,106.00	
Pasivos a largo plazo, neto	492,059	(6,165,301)
Otros pasivos	2,306,517	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>3,075,681</u>	<u>(6,260,191)</u>
DISMINUCIÓN (AUMENTO) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>(88,274)</u>	<u>146,956</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>280,931</u>	<u>133,975</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>192,657</u>	<u>280,931</u>


Ing. Fausto Man-Hung López
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Alvaar
Contador

VERMIGLIO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(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 de 2011, mediante inscripción en el Registro Mercantil, se resolvió la fusión con Casablem S.A., mediante el proceso de absorción que incrementará su capital en US\$800.

La Compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Sambocity, ubicado en la vía La Aurora en el Cantón Daule. Se encuentra prevendida 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, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

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

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

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 clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

VERMIGLIO S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**
(Continuación)

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de casas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

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.

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

Propiedades y equipos: 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

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Otros pasivos financieros", que incluye principalmente: Cuentas por pagar proveedores y préstamos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

Se registran inicialmente a su valor nominal. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

VERMIGLIO S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:****(Continuación)**

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

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.

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.

Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía.

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital.

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Reconocimiento de ingresos y gastos:

Ingresos: Se reconocerán contablemente cuando los servicios prestados por la Compañía hayan sido devengados o cuando se transfiera la propiedad, en el caso de la venta de un bien.

Los ingresos por intereses ganados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el período al que correspondan.

VERMIGLIO S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**
(Continuación)

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

Los intereses pagados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el período al que correspondan.

Administración de riesgos:

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 liquidez
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo operacional

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

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

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

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.

El departamento financiero hace un seguimiento de las provisiones 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.

VERMIGLIO S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**
(Continuación)

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:
La Compañía mantiene sus inversiones en acciones registradas a su valor nominal, por lo que no tiene exposición a este riesgo.

Riesgo operacional: 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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Caja		38,124	42,107
Bancos	(1)	154,533	238,824
		<u>192,657</u>	<u>280,931</u>

(1) Incluye principalmente US\$84,423 depositados en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Compañías relacionadas (Nota Q)		406,243	
Anticipos a proveedores	(1)	839,952	218,413
Clientes	(2)	1,818,988	994,332
Otros		1,157	29,248
		<u>3,066,340</u>	<u>1,241,993</u>

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

- (1) Incluye principalmente US\$624,700 a Leonardo Noboa por la adquisición de terrenos.
- (2) Originados por la venta de las villas de Hollywood Park.

E. INVENTARIOS:

Corresponde a las viviendas terminadas en la urbanización de la etapa Hollywood Park.

F. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Corresponde a seguros pagados por anticipado US\$35,982 (US\$57,475 en el 2012).

G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Corresponde a los costos directamente relacionados con 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:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proyecto Sambocity	21,207,032	20,641,671
Cartera		90,000
Derechos fiduciarios corrientes	334,855	431,463
	<u>21,541,887</u>	<u>21,163,134</u>

H. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	<u>Saldos al 01/01/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31/12/2013</u>
Muebles y enseres	123,931		123,931
Vehículos	76,241		76,241
	200,172		200,172
Depreciación acumulada	(29,123)	(27,618)	(56,741)
	<u>171,049</u>	<u>(27,618)</u>	<u>143,431</u>

I. ACTIVOS A LARGO PLAZO:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Derechos fiduciarios:		
Fideicomiso Plaza Cívica	1,844,588	1,844,588
Fideicomiso Cartera Sambocity	50,232	50,232
Fideicomiso Vermiglio	710,636	11,371
Fideicomiso Mercantil Amagua (1)	346,991	393,898
Fideicomiso Cartera Urba-Sambo (1)	20,967	20,967
Fideicomiso seguimiento de control inmobiliario	47,092	
Fideicomiso cartera Vermiglio TF G333		
Astro	90,000	
Fideicomisos de administración de flujos	11,000	
	<u>3,121,506</u>	<u>2,321,056</u>

VERMIGLIO S.A.**I. ACTIVOS A LARGO PLAZO:** (Continuación)

(1) Corresponde a las siguientes inversiones:

- Fideicomiso Mercantil de Administración de Recursos y Pagos Urbanis – Sambocity por US\$20.967, 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\$348,991, 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 Mocoli, en el Cantón Samborombon.

J. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2013	2012
Mutualista Pichincha	28/09/2012	27/03/2013	9.12%		1,050,000
Mutualista Pichincha	18/11/2012	17/05/2013	9.12%		295,000
Mutualista Pichincha	10/10/2012	08/04/2013	9.12%		155,000
Mutualista Pichincha	28/09/2013	25/03/2014	9.12%	26,937	
Banco del Austro S.A.	30/10/2012	04/01/2013	14.17%		360,147
Banco del Austro S.A.	29/11/2012	04/01/2013	14.17%		443,952
Banco del Austro S.A.	25/04/2012	25/10/2013	14.17%		279,837
Banco del Austro S.A.	27/09/2012	22/09/2013	14.17%		163,381
Banco del Austro S.A.	27/11/2013	10/02/2014	13.60%	286,000	
Banco del Austro S.A.	28/08/2013	28/08/2014	10.63%	825,000	
Banco del Austro S.A.	20/12/2013	20/03/2014	13.53%	240,000	
				<u>1,357,937</u>	<u>2,747,287</u>

K. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Proveedores	(1)	1,927,111	3,583,415
Compañías relacionadas (Nota Q)		469,757	1,064,369
Anticipos de clientes	(2)	13,281,431	10,517,663
Retenciones e impuestos		34,655	290,845
Intereses por pagar		3,322	130,694
Beneficios por pagar		401	37
Otros		8,664	262
		<u>15,725,541</u>	<u>15,587,285</u>

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

(1) A continuación un detalle de la cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda			1,530,000
Inmobiliaria Terrabienes S.A.		20,156	208,647
Constructora Cribeca S.A.			22,464
Lugercorp S.A.		7,561	61,608
Watling S.A.		35,392	31,478
QBE Seguros Colonial S.A.		31,339	32,084
Cialmo S.A.		10,409	25,826
Creacional S.A.		87,367	61,608
Construases S.A.		175,063	
Conbaquerizo Cía. Ltda.		66,000	68,103
Inesa S.A.		153,555	
FZ Construcciones S.A.		136,160	
Puntomega consultores Cía. Ltda.		179,512	
Produbienes S.A.		61,022	73,499
Trueque	(3)	595,673	801,405
Otros		367,902	666,693
		<u>1,927,111</u>	<u>3,583,415</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 servicios y materiales otorgados a cambio de terrenos o vivienda.

L. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Otras cuentas por pagar		43,207	
Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	(1)	1,480,000	
		<u>1,523,207</u>	

(1) 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; se reclasificó de cuentas y documentos por pagar.

M. PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	3,533,548	3,034,383
Accionistas y relacionadas (Nota Q)		467,658	2,541,713
Jubilación patronal		529	420
Bonificación para desahucio		138	97
Abberton Management		264,268	
		<u>4,266,141</u>	<u>5,576,613</u>
Porción corriente	(1)	(2,135,569)	(3,013,178)
		<u>2,130,572</u>	<u>2,563,435</u>

VERMIGLIO S.A.**M. PASIVOS A LARGO PLAZO:** (Continuación)

(1) Las obligaciones corresponden a lo siguiente:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2013	2012
Banco Bolivariano C.A.	08/12/2011	08/12/2014	9.72%	21,205	40,440
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	08/07/2011	25/07/2013	4.89%		2,100,665
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	29/07/2010	28/07/2013	4.89%		853,278
Banco del Pacifico S.A.	30/09/2013	22/06/2015	6.60%	2,720,552	
Banco de la Producción S.A.					
Produbanco	20/02/2013	10/02/2015	8.95%	791,791	
				3,533,548	3,034,383
Menos: Porción corriente				(2,135,569)	(3,013,178)
			(2)	1,397,979	21,205

(2) Los vencimientos futuros son los siguientes:

	2014	2015	Total
Banco Bolivariano S.A.	21,205		21,205
Banco de la Producción S.A. Produbanco	673,576	118,215	791,791
Banco del Pacifico S.A.	1,440,788	1,279,764	2,720,552
	2,135,569	1,397,979	3,533,548

N. 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.

O. OTROS PASIVOS:

	(1)	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Asociación Mutualista Pichincha		2,306,517	
		2,306,517	

(1) Ver Nota U.

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 600,800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Aporte de accionistas para futuro aumento de capital: Son aportes realizados por los accionistas de la Compañía para el aumento del capital social.

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.

VERMIGLIO S.A.**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>Cuentas y documentos por cobrar a corto plazo:</u>		
Sedale Investments Inc.	340	
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	405,903	
	<u>406,243</u>	
<u>Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo:</u>		
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	806,517	
	<u>806,517</u>	
<u>Cuentas y documentos por pagar:</u>		
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A. (Nota S)	469,757	1,064,369
	<u>469,757</u>	<u>1,064,369</u>
<u>Pasivos a largo plazo:</u>		
Marco Investments Enterprises	147,776	722,393
Sedale Investments Inc.	87,320	441,470
Farlin Overseas Inc. (1)		441,470
Abberton Management (2)		911,989
Kevland S.A.	145,175	24,391
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	67	
Farlin Overseas S.A. (1)	87,320	
	<u>467,658</u>	<u>2,541,713</u>

(1) Farlin Overseas Inc., cedió sus acciones a Farlin Overseas S.A., el 13 de agosto de 2013.

(2) El préstamo con Abberton Management traspasó a Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A. por cesión de acciones.

Las transacciones son como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<u>Compras:</u>		
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	437,099	
	<u>437,099</u>	

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

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

El cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2013	2012
Utilidad (perdida) del ejercicio	(739,436)	750,853
Más: Gastos no deducibles	167,482	40,220
Base Imponible	(571,954)	791,073
Anticipo pendiente de pago	153,432	
Impuesto a la Renta Causado	153,432	181,947

En el año 2013, la Compañía no generó base imponible para participación de los trabajadores e impuesto a la renta.

S. CONTRATOS:**S.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.**S. CONTRATOS:****S.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.parte que corresponda.

Plazo : Hasta finalización del proyecto vivienda Sambocity.

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

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.

VERMIGLIO S.A.**T. 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

T.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, 15.000 m2, 20.000 m2, 2.50 Has, 49.697 m2 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. 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.**T. 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 está 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

T.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.

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

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 entregará a la FIDUCIARIA, una vez otorgada la operación.

T.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.

U. ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO QUE OTORGAN LA ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA Y LA COMPAÑÍA VERMIGLIO S.A., A FAVOR DE MMG TRUST ECUADOR S.A.:

Fecha de Constitución	: 24 de diciembre de 2013
Comparecientes	: La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha representada por Mario Burbano De Lara Auson, Vermiglio S.A. representada por Fausto Man Hing Lopez y MMG Trust Ecuador S.A. representada por Francisco Nugué Varas.

VERMIGLIO S.A.**U. ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO QUE OTORGAN LA ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA Y LA COMPAÑÍA VERMIGLIO S.A., A FAVOR DE MMG TRUST ECUADOR S.A.: (Continuación)**

Objeto del contrato : Durante el plazo de vigencia del presente contrato la Mutualista tendrá el derecho exclusivo e irrevocable de ejercer de manera total o parcial, a su favor o de una tercera persona designada directamente por ella, los derechos fiduciarios que le permitan acceder por restitución o transferencias, a los bienes inmuebles, cuya superficie total es de 76.15 hectáreas o de la parte que corresponda.

Precio : Para efectos de este contrato, La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha deberá pagar US\$3,750,000 por concepto de pago a Vermiglio S.A. del precio de la "opción de compra".

V. 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.

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.

VERMIGLIO S.A.**W. 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.

X. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013, 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
VERMIGLIO 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 del 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 incluyen nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

Procesos de Implementación	Plazo para cumplimiento
Designación de oficial de cumplimiento	30 días
Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60 días
Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.	90 días
Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleador (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).	120 días
Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.	150 días
Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.	180 días

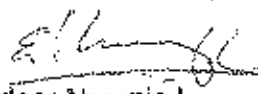
PBX (593-4) 2453883 - 2450859 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail: pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

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

3. **VERMIGLIO 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.
4. 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:
 - La Compañía ha designado como Oficial de Cumplimiento a Ninfa Virginia Romero Román, mediante Resolución No. SC.DNPLA.14.0368.0001745 el 21 de marzo de 2014.
 - La Administración ha iniciado el proceso de implementación, ha elaborado un cronograma, mediante el cual pueda medirse el nivel de cumplimiento de todos los requerimientos de la Superintendencia de Compañías.
 - La Compañía elaboró el Manual de Prevención de Lavado de Activos y el Código de Ética, mismos que serán enviados a la Superintendencia de Compañías para su aprobación.
5. 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.

PKF Eds,

9 de mayo de 2014
Guayaquil, Ecuador



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