



VERMIGLIO S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

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 auditado los estados financieros adjuntos de **VERMIGLIO S.A.**, que incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de diciembre de 2014, el estado de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado a esa fecha 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, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

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

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

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros 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 2014, así como los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



PKF & Co.

27 de marzo de 2015
Guayaquil, Ecuador



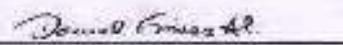
Edgar Naranjo L.

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

VERMIGLIO S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVOS</u>	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVOS CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	321,249	192,657
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	1,780,134	3,066,340
Inventarios (Nota E)	233,209	238,030
Gastos pagados por anticipado (Nota F)	39,136	35,982
Otros activos corrientes (Nota G)	29,110,173	21,541,887
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	31,483,901	25,074,896
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota Q)	2,250,000	806,517
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota H)	116,651	143,431
ACTIVOS A LARGO PLAZO (Nota I)	3,058,411	3,121,506
TOTAL ACTIVOS	36,908,963	29,146,350
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	30,415	65,658
Obligaciones bancarias (Nota J)	5,203,730	1,357,937
Cuentas y documentos por pagar (Nota K)	15,581,880	15,725,541
Otros pasivos corrientes (Nota L)	5,541,046	1,523,207
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota M)	1,172,965	2,135,569
Porción corriente de ingresos diferidos (Nota N)	18,850	18,850
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	27,548,886	20,826,762
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota M)	2,084,916	2,130,572
INGRESOS DIFERIDOS (Nota N)	87,338	106,188
OTROS PASIVOS (Nota O)	3,750,000	2,306,517
PATRIMONIO (Nota P)		
Capital social	4,600,800	600,800
Aporte de accionistas para futuro aumento de capital		4,000,000
Reserva legal	68,379	68,379
Resultado acumulados	(1,231,355)	(892,868)
TOTAL PATRIMONIO	3,437,824	3,776,311
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	36,908,963	29,146,350

 Ing. Fausto Man Hing López Gerente General	 Ing. Daniel Gómez Alvear Contador
--	--

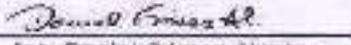
VERMIGLIO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2,014	2013
VENTAS NETAS	3,109,860	3,587,409
COSTOS DE VENTA	2,666,442	3,883,617
PÉRDIDA (UTILIDAD) BRUTA	<u>443,418</u>	<u>(296,208)</u>
OTROS INGRESOS	150,608	119,670
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de ventas	47,659	33,182
Gastos de administración	555,466	313,518
Gastos financieros	20,464	9,576
Depreciaciones	27,692	27,618
Otros egresos	<u>141,057</u>	<u>179,004</u>
	<u>792,338</u>	<u>562,898</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA (Nota R)	(198,312)	(739,436)
Impuesto a la renta	<u>140,175</u>	<u>153,432</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA)	<u><u>(338,487)</u></u>	<u><u>(892,868)</u></u>



Ing. Fausto Man-Hing López
Gerente General

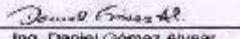


Ing. Daniel Gómez Alvar
Contador

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

(Expresado en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	600,800		68,379	512,015
Utilidad del ejercicio				(892,868)
Entrega de aportes		4,000,000.00		
Declaración de dividendos				(512,015)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	600,800	4,000,000.00	68,379	(892,868)
Aumento de capital	4,000,000.00	(4,000,000.00)		
Perdida del ejercicio				(338,487)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>4,600,800</u>	<u>0</u>	<u>68,379</u>	<u>(1,231,355)</u>

 <u>Ing. Fausto Man-Hing López</u> Gerente General	 <u>Ing. Daniel Gómez Alvarado</u> Contador
---	---

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(338,487)	(892,868)
Ajustes por:		
Depreciación	27,692	27,618
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	127	150
Ajuste para jubilación patronal y bonificación por desahucio	(413)	
	<u>(311,081)</u>	<u>(865,100)</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	1,286,206	(1,824,347)
Inventarios	4,821	(238,030)
Gastos pagados por anticipados	(3,154)	22,121
Otros activos corrientes - Proyectos	(7,568,286)	(378,753)
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	(1,443,483)	(806,517)
Sobregiro bancario	(35,243)	65,658
Cuentas y documentos por pagar	(143,661)	138,256
Otros pasivos corrientes	4,017,839	1,523,207
Porción corriente de deuda a largo plazo		
	<u>(3,884,961)</u>	<u>(1,498,405)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(4,196,042)</u>	<u>(2,363,505)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos	(912)	
Ventas de propiedades y equipos		
Otros activos	(63,095)	(800,450)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(64,007)</u>	<u>(800,450)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago para futuro aumento de capital		277,105
Pasivos a largo plazo, neto	2,945,158	492,059
Otros pasivos	1,443,483	2,306,517
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>4,388,641</u>	<u>3,075,681</u>
DISMINUCIÓN (AUMENTO) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	128,592	(88,274)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>192,657</u>	<u>280,931</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>321,249</u></u>	<u><u>192,657</u></u>


 Ing. Fausto Martín López
 Gerente General


 Ing. Daniel Gómez Añez
 Contador

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

(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).

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 cortados 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 Proyectos 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
Equipo de computación	3

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 periodo 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 periodo 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.

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	
		2014	2013
Caja		28,001	38,124
Bancos	(1)	293,248	154,533
		<u>321,249</u>	<u>192,657</u>

(1) Incluye principalmente US\$103,969 depositados en el Banco Guayaquil, US\$ 79,819 depositados en Banco Pacificoy US\$ 15,061 en el Banco del Austro.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Compañías relacionadas (Nota Q)		388,244	406,243
Anticipos a proveedores	(1)	900,340	839,952
Clientes	(2)	384,859	1,818,988
Otros	(3)	7,290	1,157
Inversiones	(4)	99,401	
		<u>1,780,134</u>	<u>3,066,340</u>

(1) Incluye principalmente US\$ 128,699 a Savicorp S.A , US\$ 54,409 a Hidrosa S.A y US\$649,700 al Sr Leonardo Noboa

(2) Originados por la venta de las villas de SamboCity

(3) Corresponde a US\$ 5,490 del Fideicomiso Garplus y US\$ 1,800 Admunifondos

(4) Corresponde a la Inversión con el Banco del Pacifico por US\$99,401

VERMIGLIO S.A.**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\$39,136 (US\$35,982 en el 2013).

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:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Proyecto Sambocity		29,033,832	21,207,032
Cartera			
Otros Activos	(1)	76,341	334,855
		<u>29,110,173</u>	<u>21,541,887</u>

(1) Corresponde US\$289 de Crédito Tributario de Impuesto a la Renta y US\$76,052 Derechos Fiduciarios Sambocity

H. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldos al 01/01/2014	Adiciones	Saldos al 31/12/2014
Muebles y enseres	123,931		123,931
Equipo de computación		912	912
Vehículos	76,241		76,241
	200,172	912	201,084
Depreciación acumulada	(56,741)		(84,433)
	<u>143,431</u>		<u>116,651</u>

I. ACTIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Derechos fiduciarios:			
Fideicomiso Plaza Cívica		1,844,588	1,844,588
Fideicomiso Cartera Sambocity		50,232	50,232
Fideicomiso Vermiglio		710,636	710,636
Fideicomiso Mercantil Amagua	(1)	283,896	346,991
Fideicomiso Cartera Urba-Sambo	(2)	20,967	20,967
Fideicomiso seguimiento de control inmobiliario		47,092	47,092
Fideicomiso cartera Vermiglio TF G333 Austro		90,000	90,000
Fideicomisos de administración de flujos		11,000	11,000
		<u>3,058,411</u>	<u>3,121,506</u>

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

- (1) Fideicomiso Mercantil Amagua por US\$283,896, 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 Samborondón.
- (2) 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.

J. OBLIGACIONES BANCARIAS:

<u>Banco</u>	<u>Fecha de</u>		<u>Tasa</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>Emisión</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mutualista Pichincha	26/09/2013	25/03/2014	9.12%		26,937
Banco del Austro S.A.	27/11/2013	10/02/2014	13.60%		266,000
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
Banco del Austro S.A.	30/07/2014	26/01/2015	14,00%	477,000	
Banco del Austro S.A.	24/10/2014	26/04/2015	14,00%	645,000	
Banco del Austro S.A.	24/10/2014	26/04/2015	14,00%	175,000	
Banco del Austro S.A.	31/10/2014	05/05/2015	14,00%	200,000	
Banco del Austro S.A.	17/11/2014	16/05/2015	14,00%	640,000	
Banco del Austro S.A.	18/12/2014	16/06/2015	14,00%	924,000	
Banco del Austro S.A.	22/12/2014	20/06/2015	14,00%	300,000	
Banco Pacifico S.A	06/06/2013	06/07/2015	6,60%	1372,730	
Banco Pacifico S.A	19/09/2014	19/09/2015	8,95%	470,000	
				<u>5.203,730</u>	<u>1,357,937</u>

K. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	2,015,003	1,927,111
Compañías relacionadas (Nota Q)	480,695	469,757
Anticipos de clientes	(1) 12,692,655	13,281,431
Retenciones e impuestos	115,367	34,655
Intereses por pagar	47,373	3,322
Beneficios por pagar	136	401
Otros	9,367	8,864
Acreeedores Varios	221,284	
	<u>15,581,880</u>	<u>15,725,541</u>

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

VERMIGLIO S.A.**L. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Otras cuentas por pagar		42,700	43,207
Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	(1)	1,380,000	1,480,000
Fideicomiso Mercantil Franchir		2,343,000	
Fideicomiso Garplus		1,775,346	
		<u>5,541,046</u>	<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	
		2014	2013
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	2,525,000	3,533,548
Accionistas y relacionadas (Nota Q)		405,661	467,658
Jubilación patronal		763	529
Bonificación para desahucio		192	138
Abberton Management		326,265	264,268
		<u>3,257,881</u>	<u>4,266,141</u>
Porción corriente	(1)	(1,172,965)	(2,135,569)
		<u>2,084,916</u>	<u>2,130,572</u>

(1) Las obligaciones corresponde a lo siguiente:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2014	2013
Banco Bolivariano C.A.	09/12/2011	08/12/2014	9.72%		21,205
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
Banco del Pacifico S.A.	06/09/2013	06/06/2015	8.95%	1.325.000	
Muallista Pichincha	15/12/2014	15/12/2016	8.95%	1.200.000	
				<u>2.525.000</u>	<u>3,533,548</u>
Menos: Porción corriente				<u>(1.172.965)</u>	<u>(2,135,569)</u>
				<u>1.352.035</u>	<u>1,397,979</u>

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:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Asociación Mutualista Pichincha	(1)	3,750,000	2,306,517
		<u>3,750,000</u>	<u>2,306,517</u>

(1) Ver Nota V.

VERMIGLIO S.A.**P. PATRIMONIO:**

Capital social: Representan 4,600,800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

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

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc.

Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<u>Cuentas y documentos por cobrar a corto plazo:</u>		
SedaleInvestments Inc.		340
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	388,244	405,903
	<u>388,244</u>	<u>406,243</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo:</u>		
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	2,250,000	806,517
	<u>2,250,000</u>	<u>806,517</u>
<u>Cuentas y documentos por pagar:</u>		
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A. (Nota S)	480,695	469,757
	<u>480,695</u>	<u>469,757</u>
<u>Pasivos a largo plazo:</u>		
Marco Investment Enterprises		147,776
SedaleInvestments Inc.	260,419	87,320
Kevland S.A.	145,175	145,175
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	67	67
FarlinOverseas S.A.	(1)	87,320
	<u>405,661</u>	<u>467,658</u>

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

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

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía fue el siguiente:

	2014	2013
Utilidad (perdida) del ejercicio	(198,312)	(739,436)
Más: Gastos no deducibles	141,057	167,482
Base Imponible	(57,255)	(571,954)
Anticipo pendiente de pago	140,175	153,432
Impuesto a la Renta Causado	<u>140,175</u>	<u>153,432</u>

En el año 2014, la Compañía no generó base imponible para participación de los trabajadores e impuesto a la renta.

VERMIGLIO S.A.**S. LITIGIOS:**

Causa No.	Actor	Estado	Cuantía
Caso No. 2044-2014	Villalta Limones Milton	2014-07-01 Solicitud de valores más intereses Se va a emitir un informe correspondiente para pasar a contravenciones	27,873,26
Caso No. 5173-2014	Galindo Lindao Oscar	En apelacion . La promotora debe comparecer a juicio	Indeterminada
Caso No 692-2014	Gladis Lavanda	Retraso en la construcción de su vivienda e incremento de precio	Indeterminada
Caso No 3059-2014	Molina Noboa Patricio	Incumplimiento contractual de la promotora	5,387,81
Caso No 3159-2014	Ronal Geovanny Verdezoto	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 3248-2014	Luis Cherrez Mazacon	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 3249-2014	Betty Esmelada Almeida	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 3324-2014	Jamin Janina Leon Garcia	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 3324-2014	Ivon Jara Carpio	La cliente no ha aceptado fórmula de arreglo	Indeterminada
Caso No 3357-2014	Roberto Xavier Reyes	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 3345-2014	Lurdes Jovita Castro	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 1097-2014	Jose Pacheco Villegas	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
Caso No 692-2014	Gladys Johana Lavanda	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
	Carlos Camaton Carvajal	Se devolverá los valores abonados sin aplicación a penalidad	Indeterminada
	Carlos Viteri Manzon	29-09-2014 Devolución de valores abonados y terminación del contrato	17,460
	Polo Hidalgo		
	Manuel Ivan	Devolución de dinero por enfermedad	4,700
	Hugo Ortiz Saltos	Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Ivan Torres	Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Martinez		
	Tamara Gilser	21-11-2014 Devolución de dinero por parte de la promotora	Indeterminada
	Lopez		
	Fabian Triviño	No se acepto ninguna propuesta de seguir en el proyecto y se Devolverá el dinero	Indeterminada
	Yumi		
	Oscar Mora Ortega	01-03-2014 Devolución de valores y terminación del contrato	Indeterminada
	HeydeeAlvaroPiguave	Está pendiente la convocatoria de audiencia pública para procurar un acuerdo	Indeterminada
		Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Jose Cun Escobar	Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Ronny Camba	Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Torres		
	Manuel Quiroz	Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Quijije		
	Jofrrre Santiago	Devolución valores abonados por parte de la promotora	Indeterminada
	Guillen		

VERMIGLIO S.A.**T. CONTRATOS:****T.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. En el mes de enero del 2015, los accionistas tomaron la decisión que la compañía Urbanis tome a su cargo la gerencia técnica del proyecto Sambocity a partir del 1ro de febrero del 2015, el contrato de resciliación con Inmobiliaria Terrabienes S.A. está en proceso de legalización.

T.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: <ul style="list-style-type: none"> • Definir con el consejo Ejecutivo y Directorio de Vermiglio imagen, producto, precios y plan comercial del desarrollo. • Administrar a los clientes desde la captación del mismo hasta obtener el desembolso final del banco. • Manejo de la entrega de las viviendas a los clientes y el servicio post-venta.
Honorarios	: 7.5% del valor de las ventas realizadas en el proyecto más el IVA parte que corresponda.
Plazo	: Hasta finalización del proyecto vivienda Sambocity.

VERMIGLIO S.A.**U. DERECHOS FIDUCIARIOS:****U.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.
- 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

U.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** : 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.
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.

VERMIGLIO S.A.**U. 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

U.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.

VERMIGLIO S.A.**U.3 FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y PAGOS DENOMINADO “FIDEICOMISO CARTERA VERMIGLIO”:**
(Continuación)

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.

U.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.

V. 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 ManHing Lopez y MMG Trust Ecuador S.A. representada por Francisco Nugué Varas.

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 hectareas 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”.

VERMIGLIO S.A.**W. 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.

X. 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.

VERMIGLIO S.A.**Y. EVENTOS SUBSECUENTES:**

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

SECCIÓN II

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

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

A los Accionistas
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. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
4. 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:
5. **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.

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

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

6. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación nuestros comentarios:
- 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 implementado, 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.
7. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF & Co.

27 de marzo de 2015
Guayaquil, Ecuador



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