



Accountants &
business advisers

VERMIGLIO S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2015

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: INFORME SOBRE 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 INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
VERMIGLIO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VERMIGLIO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, 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) 2460888 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 3 de Octubre 1911 y Los Ríos • Edif. Finanzas, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

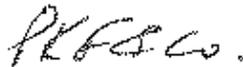
Tel (593-2) 2263969 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfquito@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal • Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Opinión:

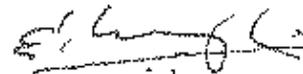
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **VERMIGLIO S.A.**, al 31 de diciembre de 2015, así como los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota C.

Párrafos de énfasis:

5. Durante los 2 últimos ejercicios la empresa ha reportado pérdidas, el resultado acumulado negativo al 31 de diciembre del 2015 asciende a US\$1,812,556 que representa el 39% del capital y reservas. La Administración prevee revertir esta situación durante los siguientes ejercicios económicos.
6. A la fecha de este informe, la compañía mantiene deudas con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US\$23,547 y con el Servicio de rentas Internas por US\$24,261.
7. A la fecha de este informe, la Compañía mantiene obligaciones pendientes con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con relación a la entrega de información de sus accionistas extranjeros Sedale Investmens INC., Farlin Overseas S.A. y Marco Investments Enterprises Inc.



25 de marzo de 2016
Guayaquil, Ecuador



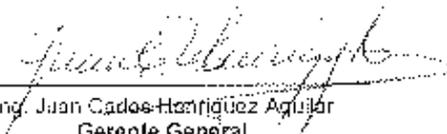
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

VERMIGLIO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota G)	250,393	321,249
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		99,401
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota H)	867,373	392,149
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	977,579	900,340
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota X)	24,881	366,244
Inventarios (Nota J)	245,671	233,209
Servicios y otros pagos anticipados	32,002	39,136
Otros activos corrientes (Nota K)	<u>25,708,963</u>	<u>29,110,173</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	28,106,262	31,483,901
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Equipos (Nota L)	94,741	116,851
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas no corriente (Nota X)	2,908,537	2,250,000
Otros activos no corrientes (Nota M)	<u>4,774,969</u>	<u>3,055,411</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	7,678,247	5,425,062
TOTAL ACTIVOS	35,784,509	36,908,963
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	126,192	30,415
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota N)	3,729,460	2,245,654
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota O)	10,464,846	12,740,028
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota X)	988,457	480,695
Obligaciones con instituciones financieras (Nota P)	7,185,436	5,203,730
Otros obligaciones corrientes	139,447	115,503
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota Q)	1,600,000	1,172,993
Otros pasivos corrientes (Nota R)	<u>1,311,096</u>	<u>1,422,700</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	25,545,936	23,411,590
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con terceros (Nota Q)	3,650,215	4,444,511
Obligaciones de instituciones financieras (Nota S)	125,000	1,352,036
Provisiones por beneficios a empleados	43,277	954
Ingresos diferidos (Nota T)	100,425	105,195
Cuentas y documentos por pagar relacionadas (Nota X)	505,594	405,681
Otros pasivos no corrientes (Nota U)	<u>2,947,439</u>	<u>3,750,000</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	7,361,950	10,059,449
PATRIMONIO (Nota V)		
Capital social	4,600,800	4,600,800
Reserva legal	68,379	68,379
Resultado acumulado	<u>-1,812,556</u>	<u>-1,231,355</u>
TOTAL PATRIMONIO	2,856,623	3,437,824
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	35,784,509	36,908,963
CUENTAS DE ORDEN (Nota W)	323,329	

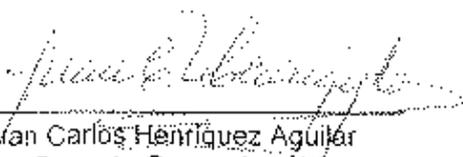

 Ing. Juan Carlos Hernández Aguilár
 Gerente General


 Sr. Daniel Gómez Alvear
 Contador

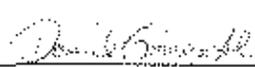
VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: (Nota AA)	12,161,411	3,109,860
COSTOS DE VENTA: (Nota AB)	10,069,691	2,666,442
UTILIDAD BRUTA	<u>2,091,720</u>	<u>443,418</u>
OTROS INGRESOS	113,125	150,608
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de ventas	355,869	47,659
Gastos de administración	1,702,297	555,466
Gastos financieros	268,701	20,464
Depreciaciones	29,498	27,692
Otros egresos	<u>257,402</u>	<u>141,057</u>
	<u>2,613,767</u>	<u>792,338</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(408,922)	(198,312)
Impuesto a la renta (Nota Y)	172,279	140,175
PÉRDIDA NETA	<u>(581,201)</u>	<u>(338,487)</u>



Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilár
Gerente General



Sr. Daniel Gómez Alvear
Contador General

VERMIGLIO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en USDólares)

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2014	600.800	4.000.000,00	68.379	(892.868)
Pérdida del ejercicio				(338.487)
Aumento de capital	4.000.000	(4.000.000)		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	4.600.800		68.379	(1.231.355)
Pérdida del ejercicio				(581.201)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4.600.800		68.379	(1.812.556)

Juan Carlos Henríquez Aguilar

Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilar
Gerente General

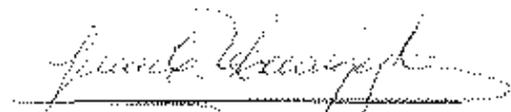
Daniel Gómez Alvear

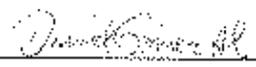
Sr. Daniel Gómez Alvear
Contador

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	9,089,847	3,109,860
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(9,202,972)	(8,742,716)
Otros ingresos	113,126	150,008
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,484,676	(4,196,042)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos	(7,589)	(912)
Otros activos	(1,716,558)	(63,095)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,724,147)	(64,007)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de obligaciones financieras, neto	755,671	
Pasivos a largo plazo, neto	(1,585,957)	4,388,542
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(831,286)	4,388,542
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(70,757)	128,493
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	321,150	192,657
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	250,393	321,150


 Ing. Juan Carlos Herriquerz Aguilar
 Gerente General

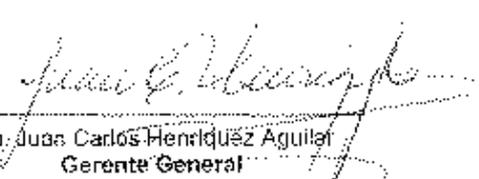

 Sr. Daniel Gómez Alvear
 Contador

VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

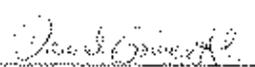
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(581.201)	(338.487)
Ajustes por:		
Depreciación	29.499	27.692
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	1.946	127
Ajuste para jubilación patronal y bonificación por desahucio		(413)
	<u>(549.756)</u>	<u>(311.081)</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar	(189.001)	1.285.206
Activos financieros disponibles para la venta	99.401	
Inventarios	(12.462)	4.821
Gastos pagados por anticipados	7.134	(3.154)
Otros activos corrientes - Proyectos	3.401.810	(7.568.286)
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	(558.637)	(1.443.483)
Sobregiro bancario	96.777	(35.243)
Cuentas y documentos por pagar	(225.056)	(143.661)
Ingresos diferidos	99.933	
Otros pasivos corrientes	(111.502)	4.017.939
Porción corriente de deuda a largo plazo	427.035	
	<u>3.034.432</u>	<u>(3.884.961)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2.484.676</u>	<u>(4.196.042)</u>



Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilera
Gerente General



Sr. Daniel Gómez Alvear
Contador

VERMIGLIO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

A. VERMIGLIO S.A.:

La Compañía se constituyó el 25 de junio de 2008 en la ciudad de Guayaquil, mediante Resolución No. 08-G-IJ-1-0004080 de la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros), y fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 2008, bajo la denominación de Vermiglio S.A.

La Compañía tiene como objeto principal 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 Casablen S.A., mediante el proceso de absorción se incrementó 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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

VERMIGLIO S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

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.

Instrumentos financieros:

- Activos financieros - Cuentas por cobrar clientes y relacionadas: Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los montos adeudados por sus clientes originas por la venta de bienes inmuebles. Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden a valores asumidos por Vermiglio S.A. que son compensados con los valores por pagar. 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 doce 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.

La Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales al final de cada periodo de presentación para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera, tal como lo establece el párrafo 58 de la NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable – Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, relacionadas y obligaciones financieras: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que no generan intereses, por lo que su valor razonable y costo amortizado son equivalentes, además, que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las cuentas por pagar a relacionadas se originan por asesoría en la administración, operación, y comercialización de los eventos que se realicen en el Centro de Convenciones, regalías de uso de nombre y por préstamos para capital de trabajo. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos otorgados por sus accionistas utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

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

Inventarios: Registra los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos en la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta, solo reservas, en ciertos casos se encuentran en proceso de escrituración. Los inventarios son reconocidos en el resultado del periodo en el que se conocen.

Viviendas reservadas: Registra el valor de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de los equipos, es como sigue:

Activos	Vida útil en	
	Años	%
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	20
Equipo de computación	3	33.33

El gasto por depreciación de los equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de los equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de los equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Quando el valor en libros de un activo de los equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de los equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Tal como requiere el párrafo 60 de la NIC 36, la pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido.

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.

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.

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, 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.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece el párrafo 9, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Venta de bienes: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la vivienda al comprador.

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio, una vez cancelada la totalidad del bien.

Costos y gastos ordinarios: Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2014 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIC 36 – Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros
- NIC 39 – Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas
- NIC 19 – Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados
- NIIF 2 – Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
- NIIF 8 – Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
- NIC 16 – Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada
- NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia
- NIC 38 – Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de "NIIF vigentes"
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)
- NIC 40 – Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

<u>Normas</u>	<u>Fecha de entrada en vigencia</u>
Enmienda a la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 "Propiedades, plantas y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 "Agricultura", con relación a las plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 "Estados financieros separados", con relación al método de la participación en los estados financieros separados	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
Enmiendas a las NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de los estados financieros", con relación a la iniciativa sobre información a revelar	1 de enero de 2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas": Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforma a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017

A la fecha, la gerencia de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

VERMIGLIO S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece las tablas de coeficientes indicadas en el artículo No.218 de la Codificación del Código de Trabajo. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de edificios, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

VERMIGLIO S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:** (Continuación)

Riesgo de crédito: El 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, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

La administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General y la Jefatura de Ventas son los principales responsables de la implementación de estas políticas y procedimientos.

A la fecha de los estados financieros el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificaciones otorgadas por un tercero independiente es de "AAA-" y "AA-".

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés), y con el precio de cotización internacional del petróleo (otros riesgos de precio), recurso del que se deriva el plástico.

Riesgo de liquidez: El 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.

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de doce meses podría ser refinanciada, si esto fuera necesario.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de liquidez está relacionada con las obligaciones financieras, de las cuales el 98% tiene vencimiento en los siguientes doce meses, tal como se indica en la Nota P.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

VERMIGLIO S.A.**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Caja	(1)	10,759	28,001
Bancos	(2)	195,512	286,795
Valores por liquidar	(3)	44,122	6,453
		<u>250,393</u>	<u>321,249</u>

(1) Corresponde a los saldos mantenidos en caja chica por US\$1,800 (US\$1,100 en el 2014), caja general por US\$8,659 (US\$19,516 en el 2014), fondo rotativo por US\$7,085 en el 2014 y fondo rotativo de escrituración por US\$300 (US\$300 en el 2014).

(2) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en bancos locales.

(3) Depósitos en tránsito, regularizados en enero del 2015.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Cientes Sambocity		842,548	384,859
Cuentas por cobrar AdmuniFondos		1,800	1,800
Produbienes S.A.		55	
Fideicomiso Garplus			5,490
Difare		2,992	
Cientes produbienes convenio		19,978	
	(1)	<u>867,373</u>	<u>392,149</u>

(1) Incluye principalmente el saldo por cobrar de casas vendidas por US\$276,359 a Construasas S.A., US\$68,800 a FZ Construcciones S.A., US\$51,840 a Luque Lecaro Hernán Modesto, US\$41,272 a Vixticorp S.A., US\$49,248 a Maxplot S.A., US\$83,177 a Constructora CJC Obras y Proyectos y US\$29,574 (US\$29,574 en el 2014) a Ángel Fabián Reyes Sánchez.

I. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Anticipo entregado de Leonardo			
Noboa		665,000	649,700
Anticipos a proveedores	(1)	263,351	250,640
Otras cuentas por cobrar		39,652	
		<u>977,579</u>	<u>900,340</u>

(1) Incluye valores entregados a proveedores por US\$54,409 (US\$54,409 en el 2014) a Hidrosa S.A., US\$128,699 (US\$128,699 en el 2014) a Savicorp S.A., US\$10,000 a María Elena Amador Ramírez y US\$27,982 (US\$27,982 en el 2014) a Eiba Antepara Martillo.

VERMIGLIO S.A.**J. INVENTARIOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Inventario de Hollywood Park	233,209	233,209
Otros Inventarios	12,462	
(1)	<u>245,671</u>	<u>233,209</u>

(1) Corresponde a las viviendas terminadas de los modelos Alyssa, Angelina, Cindy, Scarlett, Demi y Megan.

K. 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	
		2015	2014
Proyecto Sambocity	(1)	25,631,779	29,033,832
Otros Activos	(2)	76,584	76,341
		<u>25,708,363</u>	<u>29,110,173</u>

(1) A continuación se detalla el Proyecto Sambocity por etapa:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Etapa Hollywood	1,579,643	4,749,466
Etapa Manhattan	3,873,077	8,661,872
Etapa Madison	9,095,837	7,738,119
Etapa Broadway	4,268,243	5,033,079
Etapa vía de acceso		21,415
Etapa Sambocity Fase 2	3,527,850	2,735,607
Etapa Plaza Sambocity	1,228,217	93,714
Proyecto lago	1,254,400	560
Proyecto América Central	804,512	
	<u>25,631,779</u>	<u>29,033,832</u>

(2) Corresponde principalmente a Derechos Fiduciarios Sambocity. Incluye también crédito tributario por anticipo de impuesto a la renta.

L. EQUIPOS:

	Saldos al	Adiciones	Saldos al
	31/12/2014		31/12/2015
Muebles y enseres	123,931		123,931
Equipo de computación	912	7,588	8,500
Vehículos	76,241		76,241
	<u>201,084</u>	<u>7,588</u>	<u>208,672</u>
Depreciación acumulada	(84,433)	(29,498)	(113,931)
	<u>116,651</u>	<u>(21,910)</u>	<u>94,741</u>

VERMIGLIO S.A.**M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Plaza Cívica (Nota AC.1)	1,844,588	1,844,588
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Sambocity (Nota AC.2)	50,232	50,232
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Vermiglio	710,636	710,636
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Mercantil Amagua (Nota AC.5) (1)	227,206	283,896
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Urba-Sambo (Nota AC.3) (2)	20,967	20,967
Derechos Fiduciarios Fideicomiso seguimiento de control inmobiliario	47,092	47,092
Derechos Fiduciarios Fideicomiso cartera Vermiglio TF G333 Austro (Nota AC.4)	90,000	90,000
Fideicomisos de administración de flujos	11,000	11,000
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Ve Dos Urbanis	1,692,026	
Otros activos no corrientes (3)	81,222	
	<u>4,774,969</u>	<u>3,058,411</u>

(1) Fideicomiso Mercantil Amagua celebrado con Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., que servirá para la obra de Interconexión Fase II, a ser realizada por la Compañía Amagua C.E.M., que comprende la instalación y puesta en marcha de una tubería matriz de Agua Potable, la cual será instalada a la altura del Puente de Pascuales, límite del Cantón Daule con el cantón Guayaquil hasta la altura de la entrada de la isla Mocolí, en el Cantón Samborondon.

(2) Fideicomiso Mercantil de Administración de Recursos y Pagos Urbanis – Sambocity 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.

(3) Corresponde principalmente a Cesión Derechos Fiduciarios entre Asociación de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, Vermiglio S.A. y MMG Trust Ecuador S.A.

N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Proveedores locales	2,272,239	1,857,520
Proveedores trueque	156,517	157,634
Seruvi S.A.	81,660	100,000
Cuentas por pagar Ratner	120,000	110,000
Superintendencia Compañías, Valores y Seguros	27,333	10,343
Cuentas por pagar varias (1)	962,864	3,829
Dimerly S.A.	96,000	
Otras cuentas y documentos por pagar	12,847	6,328
	<u>3,729,460</u>	<u>2,245,654</u>

VERMIGLIO S.A.**N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**
(Continuación)

(1) Corresponde a US\$20,000 por anticipo a la venta del bus y anticipo por liquidación de escritura reforma de convenio inmobiliario.

O. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Interés acumulado por pagar	97,131	47,373
Anticipo de clientes	(1) 10,367,715	12,692,655
	<u>10,464,846</u>	<u>12,740,028</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a:

Anticipo de clientes Plaza Sambocity	887,798
Bonos Sambocity Clientes	(2) 9,276,337
Otros	<u>203,580</u>
	<u>10,367,715</u>

(2) Corresponde principalmente a Construsas S.A. por US\$276,359, Toral Chavarría Jose Humberto por US\$87,988 (US\$20,000 en el 2014), Espinal Mando Edgar por US\$81,233, Sarmiento Molina Cesar por US\$76,316 (US\$ 40,570 en el 2014), Cevallos Bazurto Juan Carlos por US\$83,113 (US\$ 15,324 en el 2014) y Velez Crespo Cesar por US\$81,493 (US\$66,000 en el 2014)

P. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2015	2014
Banco del Austro S.A.	30/07/2014	26/01/2015	14,00%		477,000
Banco del Austro S.A.	24/10/2014	28/04/2015	14,00%		545,000
Banco del Austro S.A.	24/10/2014	28/04/2015	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	20/08/2015	14,00%		300,000
Banco Pacífico S.A.	08/06/2013	08/07/2015	6,60%		1372,730
Banco Pacífico S.A.	18/09/2014	18/09/2015	8,95%		470,000
Banco de Guayaquil	(1) 21/06/2016	18/02/2016	8,00%	180,000	
Mutualista de Pichincha	15/12/2014	15/12/2016	8,95%	667,440	
Banco del Austro	27/07/2015	31/12/2015	9,02%	287,020	
Banco del Austro	31/08/2015	03/02/2016	9,76%	300,000	
Banco del Austro	31/08/2015	05/02/2016	9,76%	200,000	
Banco del Austro	27/10/2015	28/04/2016	9,76%	2,388,500	
Banco del Austro	27/10/2015	28/04/2016	9,76%	756,000	
Banco del Austro	30/10/2015	30/10/2016	9,76%	500,000	
Banco del Austro	16/12/2015	10/12/2016	9,76%	350,000	
Banco del Pacífico	06/09/2015	20/04/2017	8,95%	140,845	
Banco del Pacífico	28/05/2015	27/05/2016	8,95%	540,000	
Banco del Pacífico	12/06/2015	12/06/2016	8,95%	160,000	
Banco del Pacífico	30/07/2015	29/07/2016	8,95%	183,335	
Banco del Pacífico	31/07/2015	31/01/2016	8,95%	484,448	
Banco del Pacífico	31/07/2015	31/01/2016	8,95%	77,348	
				<u>7,186,438</u>	<u>5,203,730</u>

(1) Este préstamo presenta como garantía un pagare por US\$200,000 a un plazo de 120 días a una tasa de 5%.

VERMIGLIO S.A.**Q. OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Fideicomiso Franchir	(1)	1,000,000	2,343,000
Fideicomiso Garplus	(1)	1,775,346	1,775,346
Abberton Managment		884,869	326,265
		<u>3,660,215</u>	<u>4,444,611</u>

(1) Corresponde a los valores adeudados en las siguientes condiciones:

	Fecha de		Tasa	2015
	Emisión	Vencimiento		
Fideicomiso Franchir	30/06/2015	30/06/2017	8.70%	2,000,000
Fideicomiso Garplus	30/11/2014	31/08/2018	8.70%	1,775,346
				<u>3,775,346</u>
Porción corriente				(1,000,000)
				<u>2,775,346</u>

R. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Otras cuentas por pagar		96,098	42,700
Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	(1)	1,215,000	1,380,000
		<u>1,311,098</u>	<u>1,422,700</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.

S. OBLIGACIONES DE INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Las obligaciones corresponden a lo siguiente:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2015	2014
Banco del Pacífico S.A.	06/09/2013	06/06/2017	8.95%	725,000	1,325,000
Muellista Pichincha	15/12/2014	15/12/2016	8.95%		1,200,000
				<u>725,000</u>	<u>2,525,000</u>
Menos: Porción corriente				(600,000)	(1,172,965)
				<u>125,000</u>	<u>1,352,035</u>

VERMIGLIO S.A.**T. 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.

U. OTROS PASIVOS:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Asociación Mutualista Pichíncha		3,750,000
Garplus S.A.	2,707,603	
Garplus S.A. intereses	239,836	
	<u>2,947,439</u>	<u>3,750,000</u>

V. 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.

W. CUENTAS DE ORDEN:

Corresponden a pagaré a la orden de Inmobiliaria Terrabienes S.A.

X. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

A continuación se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas:

<u>Cuentas y documentos por cobrar a corto plazo:</u>	<u>País</u>	<u>Transacción</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Comercial		388,244
Sambocity	Ecuador	Comercial	233	
Fiducio Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	24,648	
			<u>24,881</u>	<u>388,244</u>

VERMIGLIO S.A.**X. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)**Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo:**

Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Préstamos	<u>2,808,537</u>	<u>2,260,000</u>
			<u>2,808,537</u>	<u>2,250,000</u>

Cuentas y documentos por pagar:

Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Comercial	63,058	480,695
Cuentas por pagar Urbanis proveedores	Ecuador	Comercial	6,222	
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	<u>919,177</u>	
			<u>988,457</u>	<u>480,695</u>

Pasivos a largo plazo:

Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Comercial		67
Sedale Investments Inc.	Panamá	Comercial	260,419	260,419
Kevland S.A.	Ecuador	Comercial	145,175	145,175
Farlin Overseas S.A.	Panamá	Comercial	<u>100,000</u>	
			<u>505,594</u>	<u>405,661</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas:

Operaciones de activo:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Comercial	279,197
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	26,687
			<u>244,475</u>

Operaciones de pasivo:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Préstamos	1,689,787
Farlin Overseas S.A.	Panamá	Préstamos	100,000
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Préstamos	<u>80,958</u>
			<u>1,870,745</u>

VERMIGLIO S.A.**Y. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E 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 y del 25% cuando los accionistas están ubicados en paraísos fiscales.

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:

	2015	2014
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(408,922)	(198,312)
Más: Gastos no deducibles	(1) 504,573	141,057
Base Imponible	95,651	(57,255)
Impuesto a la renta	23,912	
Anticipo pendiente de pago	172,279	140,175
Impuesto a la Renta Causado	172,279	140,175

(1) Incluye principalmente US\$120,018 por intereses, multas y mora, US\$21,376 por gastos de años anteriores, US\$78,847 por gastos sin soportes y US\$24,909 por multas, moras tributarias.

En el año 2015, la Compañía no generó base imponible para participación de los trabajadores e impuesto a la renta.

VERMIGLIO S.A.**Z. LITIGIOS LEGALES:**

Vermiglio S.A. mantiene reclamos en su contra de los cuales corresponden a:

- Cámara de comercio 5 por US\$56,221
- Centro nacional de mediación de la función judicial 3 por US\$13,305
- Defensoría del pueblo 71 por US\$332,834
- Fiscalía 2 por US\$22,427
- Juicios en el Juzgado civil 3 por US\$9,391
- Juicios en la Fiscalía 16 por US\$96,225

Existen 18 cartas de clientes por US\$110,870

AA. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ventas de villas Sambocity	11,056,312	2,455,775
Ventas de terrenos	64,090	669,285
Prestación de servicios	1,148,973	
Descuentos en ventas	(125,875)	(42,480)
Ingresos por concesión	5,763	18,850
Intereses ganados	12,148	8,430
	<u>12,161,411</u>	<u>3,109,860</u>

AB. COSTOS DE VENTA:

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Costo de ventas de villas	10,011,666	2,154,854
Costo de ventas de terreno	58,025	503,159
Recuperación de costo		8,429
	<u>10,069,691</u>	<u>2,666,442</u>

AC. DERECHOS FIDUCIARIOS:**AC.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 Fidelcomitados :** 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.**AC.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 se 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

AC.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, 16.900 m2, 20.000 m2, 2,50 Has, 49.697 m2 y 71 Has libre de tributos.
- Finalidad** : La compañía Sambocity S.A. entrega a Savicorp S.A. US\$935,000 como un anticipo al valor de los terrenos, por el cual el fideicomiso registra 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.
- 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 Daute el 17 de abril del 2008, quedando plenamente facultados a suscribir el contrato de Cesión de Derechos.

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

- Comodato, Custodia y Tenencia** : Los términos del Comodato son:
- El Fideicomiso conserva el derecho de dominio sobre los bienes fideicomitidos.
 - El comodatario (Savicorp) autoriza los inmuebles fideicomitidos (terrenos) que le sean entregados en comodato precario a la promotora, obligándose a darles el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza; bienes inmuebles que podrán estar en arrendamiento o locación a sus antiguos propietarios o quien considere pertinentes para la utilización exclusiva en labores agrícolas.
- Comodato, Custodia y Tenencia** :
- La promotora estará obligada a sufragar los gastos de mantenimiento, custodia y cuidado de los bienes sin limitación alguna.
 - Los frutos que se obtengan de la utilización de los inmuebles fideicomitidos será de honra y provecho de los respectivos Comodatarios.
 - La fiduciaria no reembolsará a la promotora (Sambocity) las expensas ordinarias o extraordinarias u otros conceptos que aquella se encuentre obligada a pagar para la conservación, mantenimiento y mejoramiento de los bienes y en ningún caso habrá lugar a indemnización contra el fideicomiso por iguales conceptos.
 - El fideicomiso actúa como propietario único y exclusivo de tales bienes a través de la fiduciaria.
- Vencimiento** : 15 años

AC.3.FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y PAGOS DENOMINADO "FIDEICOMISO CARTERA VERMIGLIO":

- Fecha de constitución** : 26 de Mayo del 2011
- Constituyente** : A) VERMIGLIO S.A.
B) BANCO DEL AUSTRO S.A.
- Fiduciaria** : Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
- Patrimonio Autónomo** : Cartera que se aporta y los flujos provenientes del cobro de la referida cartera.
- Finalidad** : Que el Patrimonio Autónomo constituido reciba los recursos, de modo que con los dineros que se encuentran disponibles en la cuenta corriente del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA proceda a efectuar los pagos de acuerdo con la TABLA DE VENCIMIENTOS de obligaciones con el BANCO DEL AUSTRO S.A., la que entregará a la FIDUCIARIA, una vez otorgada la operación.

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

AC.5.FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL AMAGUA":

- Fecha de constitución** : 06 de Mayo del 2011
- Constituyente** : a. Corporación Samborondón S.A. Corsam
b. Dismedsa S.A.
c. Corporación celeste S.A. Corpacel
d. Talum S.A.
e. Vermiglio S.A.
f. Aguas de Samborondón Amagua C.E.M.
- Fiduciaria** : Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
- Patrimonio Autónomo** : La compañía Corporación Samborondón aporta con US\$100.00, y adicionalmente aportará US\$290,721.09. La compañía Dismedsa S.A. aporta inicialmente con US\$100.00 adicionalmente aportará US\$751,643.28. Corporación Celeste aporta inicialmente US\$100.00, adicionalmente aportará US\$206,821.17. Talum S.A. aporta al inicio US\$100.00, adicionalmente aportará con US\$1,189,027.04. Vermiglio S.A. al inicio aporta con US\$100.00, adicionalmente aportará con US\$393,798.10.
- La compañía Aguas de Samborondón Amagua C.E.M. aporta y por el presente acto cede el derecho de flujo de caja futuro proveniente de la recaudación del 70% de la totalidad del derecho de toma que corresponden Amagua C.E.M. por la prestación del servicio a la población residente en las parroquias La Puntilla y La aurora de los cantones Samborondón y Daule

VERMIGLIO S.A.**AD. 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\$15 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.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;

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

- Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica 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.

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.

AE.HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

INFORME SOBRE LA 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, Valores y Seguros* mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No 521 del 12 de junio de 2015 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 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, *Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos*, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, *procedimientos y mecanismos* internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y *el código de registro en la* Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Mediante Resolución No. SC-DNPLA-14-1017-3612 de fecha 12 de junio de 2014, por parte de la Superintendencia de Compañías valores y Seguros se designa a la CPA Ninfá Romero y el Ing. Kleber Barragán Jaramillo como suplente.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

Resultados: La Compañía cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos aprobado en el 2014

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio

Resultados: La Compañía nos proporcionó el 25 de febrero de 2016 el Plan Anual de Trabajo y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2015. A la fecha de este informe aun no han sido presentados a la Junta de Accionistas.

1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal y dentro de la revisión no se encontraron transacciones inusuales o detalles a revelar.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financieros durante el año *determinando de esta manera con el cumplimiento de lo solicitado por la Unidad de Análisis Financiero.*

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: Nuestra revisión de la selección de clientes, no reveló incumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos conforme a la normativa vigente, la compañía lleva un control importante para el cumplimiento de la misma.

1.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: La Compañía proporciona la seguridad necesaria a la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

- 1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: La Compañía cuenta con una matriz de riesgo. La misma que está detallada dentro del manual de cumplimiento y que brinda los procedimientos necesarios para mitigar los posibles efectos negativos, dentro de sus operaciones.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



25 de marzo de 2016
Guayaquil, Ecuador

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