

VERMIGLIO S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2016

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

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VERMIGLIO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, 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).
2. 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 2016, 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.

Base de opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros de periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Párrafo de énfasis:

- a. Durante los 3 últimos ejercicios la empresa ha reportado pérdidas, el resultado acumulado negativo al 31 de diciembre de 2016 asciende a US\$2.447,287 que representa el 48% del capital y reservas. Adicionalmente dentro del proceso de auditoría se han reportado algunos incumplimientos en las entregas de las viviendas. Estas situaciones generan incertidumbre sobre la capacidad de la empresa para mantenerse como negocio en marcha.

PBX: +593-4 2453520 - 2453889 • Fax: (593-4) 2450886 • E-mail: pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Lee Riba, Edificio Finanzas Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-04 763 • Guayaquil • Ecuador

Tel: +593-2 2263958 - 2263960 • Fax: (593-2) 2258814 • E-mail: pkfusa@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 236 y Pomaña, Edif. Pomas Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 11.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
 - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

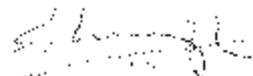
- 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
13. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
14. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

15. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.



17 de abril de 2017
Guayaquil, Ecuador



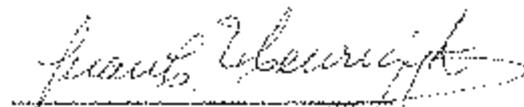
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 015

VERMIGLIO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en L.SDólares)

ACTIVOS	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes a efectivo (Nota G)	362,830	250,393
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota H)	539,083	867,373
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	1,339,559	977,579
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota V)	2,118,996	24,881
Inventarios (Nota J)	74,630	245,671
Servicios y otros pagos anticipados		32,002
Otros activos corrientes (Nota K)	24,157,820	25,708,363
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	28,591,918	28,106,262
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Equipos (Nota L)	66,042	94,741
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas no corriente (Nota V)	2,360,000	2,808,537
Otros activos no corrientes (Nota M)	4,999,804	4,174,959
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	7,225,846	7,078,247
TOTAL ACTIVOS	35,817,764	35,184,509
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Subrogio bancario	6,077	126,192
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota N)	2,636,797	3,722,460
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota O)	10,244,827	10,464,846
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota V)	98,795	988,157
Obligaciones con instituciones financieras (Nota P)	8,529,938	7,786,436
Otros obligaciones corrientes	500,001	139,447
Porción corriente de obligaciones con terceros (Nota Q)	2,610,000	1,900,500
Porción corriente ingresos diferidos (Nota S)	18,850	
Otros pasivos corrientes (Nota R)	2,059,754	1,311,098
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	26,525,909	25,345,936
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones de instituciones financieras (Nota P)	514,889	126,300
Obligaciones con terceros (Nota Q)	2,439,535	3,560,215
Provisiones por beneficios a empleados	40,064	43,277
Ingresos diferidos (Nota S)	49,638	100,425
Cuentas y documentos por pagar relacionadas (Nota V)	572,807	505,594
Otros pasivos no corrientes (Nota T)	3,423,040	2,347,439
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	7,069,963	7,383,250
PATRIMONIO (Nota U)		
Capital social	4,500,800	4,300,800
Reserva legal	68,379	68,379
Resultado acumulados	-2,447,287	-1,812,566
TOTAL PATRIMONIO	2,221,892	2,556,613
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	35,817,764	35,784,509

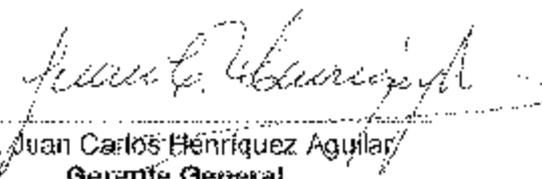

 Ldo. Juan Carlos Hernández Aguilar
 Gerente General

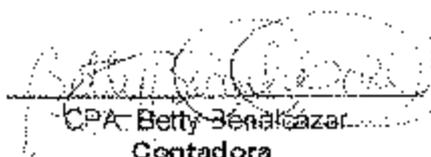

 CPA Betty Benítez
 Contadora

VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: (Nota X)	3,076,491	12,161,411
COSTOS DE VENTA: (Nota L)	3,270,130	10,069,691
UTILIDAD BRUTA	(193,649)	2,091,720
OTROS INGRESOS (Nota Y)	3,349,017	113,125
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de ventas	151,271	355,869
Gastos de administración	966,416	1,702,297
Gastos financieros	38,429	268,701
Depreciaciones	21,362	29,498
Otros egresos (Nota AA)	2,357,695	257,402
	3,575,174	2,613,767
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(419,806)	(408,922)
Impuesto a la renta (Nota W)	214,925	172,279
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(634,731)	(581,201)

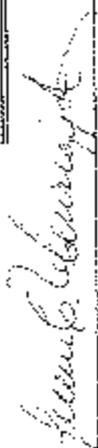

 Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilar
 Gerente General


 CPA Betty Benalcázar
 Contadora

VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en USDólares)

	Capital social	Reserva Legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2016	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)
Pérdida del ejercicio			(634,731)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,600,800	68,379	(2,447,287)



Ing. Juan Carlos Penhiquez Aguilera
Gerente General

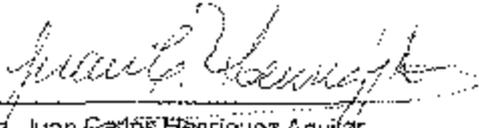


CPA. Betty Benalcázar
Contadora

VERMIGLIO S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,747,191	9,089,847
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4,240,618)	(6,716,293)
Otros ingresos	3,340,017	113,125
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(1,855,590)	2,484,676
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos	(1,224)	(7,589)
Ventas de propiedades y equipos	8,561	
Otros activos	(134,835)	(1,716,353)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(127,498)	(1,724,147)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de obligaciones financieras, neto	1,133,391	755,671
Préstamos con relacionadas, neto	67,213	
Pasivos a largo plazo, neto	894,921	(1,586,957)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,095,525	(631,286)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	112,437	(70,757)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	250,393	321,150
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	362,830	250,393


 Ing. Juan Carlos Henriquez Aguilar
 Gerente General

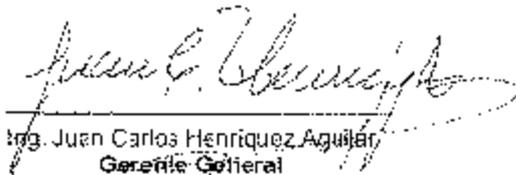

 CPA. Betty Beralcazar
 Contadora

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

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(634,731)	(581,201)
Ajustes por:		
Depreciación	21,362	23,499
Provisión y/o ajustes para jubilación patronal y bonificación por desahucio, nro	(3,223)	1,948
	<u>(616,592)</u>	<u>(549,756)</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por cobrar	(2,126,805)	(189,001)
Activos financieros disponibles para la venta		99,401
Inventarios	171,041	(12,462)
Gastos pagados por anticipados	32,052	7,134
Otros activos corrientes - Proyectos	1,530,542	3,401,810
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo	559,537	(558,537)
Sobregiro bancario	(120,113)	95,777
Cuentas y documentos por pagar	(2,020,921)	(225,056)
Ingresos diferidos	(31,937)	99,933
Otros pasivos corrientes	748,656	(111,002)
Porción corriente de deuda a largo plazo		427,035
	<u>(1,238,998)</u>	<u>3,034,432</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,655,590)</u>	<u>2,484,676</u>


 Ing. Juan Carlos Henriquez Aguilar
 Gerente General


 CPA Betty Benalcázar
 Contadora

VERMIGLIO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(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. 03-G-IJ-1-0004086 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 Casablém 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 2016, 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 2016), 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 originados 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

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. 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. 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: Los 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 incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargar 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 le registra en los resultados del año, tal como requiera 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.

Cuando 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 cesahucio, 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 período.

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 período, 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 período 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 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- **NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas:** Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como "disponible para la venta".
- **NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar:** Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá "implicación/involucración continuada" en un activo financiero transferido a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros en estados financieros interinos preparados de acuerdo con NIC 34.
- **NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados:** Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- **NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos:** Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- **NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades:** Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.
- **NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas:** La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar esta norma.

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- NIC 1 – Presentación de Estados Financieros: Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmaterial puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.
- NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo: Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el "patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo", aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen "plantas productoras" y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.
- NIC 19 - Beneficios de los Empleados: Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- NIC 27 – Estados Financieros Separados: Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.
- NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además aborcan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIC 34 - Información Financiera Intermedia: Aclaración de información a revelar "en alguna otra parte de los estados financieros intermedios".

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 Entidad:

VERMIGLIO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

(Continuación)

<u>Normas</u>	<u>Fecha de entrada en vigencia</u>
NIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades". Aclaración de alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo": Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 "Impuesto a las Ganancias": Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIF 9 "Instrumentos Financieros" – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIF 6 y va a reemplazar la NIC 39 "Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición"	1 de enero de 2018
NIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a revelar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión": Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

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.

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 subsiguientes.

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.

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

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 NIF 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:

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 "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.

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

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 refinancada, 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 94% 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 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Caja	(1)	9,871	10,759
Bancos	(2)	352,659	195,512
Valores por liquidar	(3)		44,122
		<u>362,830</u>	<u>250,393</u>

(1) Corresponde a los saldos mantenidos en caja chica por US\$1,300 (US\$1,300 en el 2015), caja general por US\$6,271 (US\$6,659 en el 2015) y fondo rotativo de escrituración por US\$300.

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

(3) Depósitos en tránsito, regularizados en enero del 2016.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Cientes Sambocity	(1)	409,937	842,548
Cuentas por cobrar Administraciones		1,800	1,800
Produbienes S.A.		2,721	55
Difare		2,992	2,992
Cientes produbienes convenio		19,978	19,978
Fideicomiso villa españa 2 Urbanis	(2)	100,655	
		<u>538,083</u>	<u>867,373</u>

VERMIGLIO S.A.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

(Continuación)

(1) Incluye principalmente el saldo por cobrar de locales y casas vendidas por US\$51,340 a Luque Lecaro Hernán Modesto, US\$49,248 a Maxplot S.A., US\$41,272 a Vixtcorp S.A. y US\$20,712 a Estrada Minuche María de Lourdes.

(2) Corresponde a reembolsos de gastos, gerencia de proyectos y asesoría administrativas.

I. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Anticipo entregado de Leonardo			
Ncboa	(1)	681,261	665,000
Anticipos a proveedores	(2)	415,097	263,351
Otras cuentas por cobrar		43,201	49,228
		<u>1,339,559</u>	<u>977,579</u>

(1) En el 2016, corresponde principalmente US\$111,261 por registro de avalúos de salares del lago y US\$105,000 por aportes de 7.7 hectáreas.

(2) Incluye principalmente valores entregados a proveedores por US\$54,409 (US\$54,409 en el 2015) a Hidrosa S.A., US\$128,699 (US\$128,699 en el 2015) a Savicorp S.A., US\$63,568 a Maxplot S.A., US\$28,541 a Cialmo S.A., US\$27,982 (US\$27,982 en el 2015) a Elba Antepara Martillo, JS\$23,231 a Distribuidora Henriques S.A. Dihenriques y US\$21,777 a Constructora CJC Obras y Proyectos Constjaika S.A.

J. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Inventario de Hollywood Park		74,630	233,209
Otros inventarios			12,462
	(1)	<u>74,630</u>	<u>245,671</u>

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

K. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Corresponde a los costos directamente relacionados con los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Sambocly, así como los costos de adecuación y equipamiento del mismo y derechos fiduciarios corrientes. A continuación el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Proyecto Sambocly	(1)	24,46,226	25,631,779
Otros activos	(2)	11,594	76,584
		<u>24,57,820</u>	<u>25,708,363</u>

VERMIGLIO S.A.**K. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:** (Continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Etapa Hollywood	1,794,408	1,579,643
Etapa Manhattan	3,492,161	3,873,077
Etapa Madison	8,309,962	9,095,037
Etapa Broadway	4,261,364	4,268,243
Etapa Sambocity Fase 2	2,510,086	3,527,850
Etapa Plaza Sambocity	1,716,309	1,228,217
Proyecto Lago	1,257,424	1,254,400
Proyecto América Central	804,512	804,512
	<u>24,146,226</u>	<u>25,631,779</u>

(2) Corresponde a crédito tributario por retenciones del año 2015.

L. EQUIPOS:

	Saldos al 31/12/2015	Adiciones	Bajas y/o Ventas	Saldos al 31/12/2016
Muebles y enseres	123,931	679		124,610
Equipo de computador	8,503	545	(923)	8,123
Vehículos	76,241		(73,241)	
	208,672	1,224	(77,164)	132,732
Depreciación acumulada	(113,931)	(21,362)	68,603	(66,690)
	<u>94,741</u>	<u>(20,138)</u>	<u>(8,561)</u>	<u>66,042</u>

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Plaza Cívica (Nota AC.1)	1,748,084	1,844,588
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Carrera 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) 180,830	227,206
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Carrera Urba-Sambc (Nota AC.3)	(2) 20,957	20,957
Derechos Fiduciarios Fideicomiso seguimiento de control inmobiliario	47,092	47,092
Derechos Fiduciarios Fideicomiso carrera Vermiglio TF 6333 Austro (Nota AC.4)	50,000	50,000
Fideicomisos de administración de flujos	11,000	11,000
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Ve Dos Urbanis (Nota AC.6)	1,749,351	1,692,026
Otros activos no corrientes	(3) 81,222	
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Madison II (Nota AC.7)	(4) 298,373	
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Madison III	(5) 3,961	
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Sambocity	1,248	
	<u>4,909,804</u>	<u>4,714,959</u>

VERMIGLIO S.A.**M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:** (Continuación)

- (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 Samborombón.
- (2) Fideicomiso Mercantil de Administración de Recursos y Pagos Urbanos – Sambocoty 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) En el 2015, 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.
- (4) Fideicomiso Mercantil inmobiliario integral Madison II celebrado con MMG Trust Ecuador S.A., que tiene por objeto desarrollar y ejecutar el proyecto inmobiliario denominado Madison Park II. Correspondiente a la etapa III fase II.
- (5) Fideicomiso Mercantil inmobiliario integral Madison II celebrado con MMG Trust Ecuador S.A., que tiene por objeto desarrollar y ejecutar el proyecto inmobiliario denominado Madison Park II.

N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Proveedores locales	2,167,199	2,272,239
Proveedores extranjero	150,875	156,517
Servi S.A.		01,000
Cuentas por pagar Ratner Superintendencia Compañías, Valores y Seguros	31,137	27,333
Cuentas por pagar varias Dimerly G.A.	(2)	962,864
Municipio de Daule	47,880	56,000
Documentos por pagar	(3) 286,256	
Otras cuentas y documentos por pagar	9,455	12,847
	<u>2,666,797</u>	<u>3,729,450</u>

- (1) En el 2016, se cancelaron estos valores con fecha 9 de marzo del 2016.
- (2) En el 2015, corresponde a US\$20,000 por anticipo a la venta del bus y anticipo por liquidación de escritura reforma de convenio inmobiliario.
- (3) Corresponde a pagares endosados a Ecumafepa Construcciones S.A. por US\$169,225, Espol por US\$112,816 y Ricardo Albuja por US\$4,215 provenientes de pagares girados en favor de Inmobiliaria Terratenes S.A.

VERMIGLIO S.A.**O. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Interés acumulado por pagar		184,777	97,131
Artículo de clientes	(1)	10,060,050	10,367,715
		<u>10,244,827</u>	<u>10,464,846</u>

(1): Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Anticipo de clientes Plaza Sambocity		2,210,758	857,798
Anticipos de Clientes Sambocity	(2)	8,610,775	9,276,337
Otros		226,517	233,580
		<u>10,000,050</u>	<u>10,337,715</u>

(2): Incluye principalmente a Construasas S.A. por US\$275,911, Total Chavarría José Humberto por US\$87,959, Espinal Mando Edgar por US\$81,233, Sarmiento Molina Cesar por US\$85,772, Salazar Morales Alexandra del pilar por US\$76,487, Velez Crespo Cesar por US\$75,364 y Franco Alarcon Wilmer por US\$70,140.

P. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Banco	Emisión	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
		Emisión	Vencimiento		2016	2015
Banco de Guayaquil S.A	(1)	21/06/2015	12/02/2016	6.00%		180,000
Mutualista de Pichincha		19/12/2014	15/12/2015	6.50%		697,440
Banco del Austro S.A		27/07/2015	31/12/2015	9.02%		287,050
Banco del Austro S.A		31/08/2015	19/02/2016	9.70%		300,000
Banco del Austro S.A		31/08/2015	05/02/2016	9.70%		200,000
Banco del Austro S.A		27/10/2015	22/04/2016	9.70%		2,360,000
Banco del Austro S.A		27/10/2015	29/04/2016	9.70%		750,000
Banco del Austro S.A		30/10/2015	30/10/2016	9.70%		500,000
Banco del Austro S.A		15/12/2015	10/12/2016	9.70%	350,000	350,000
Banco del Pacífico S.A.		03/09/2015	20/04/2017	8.55%		140,045
Banco del Pacífico S.A.		25/05/2015	27/03/2016	8.95%		540,000
Banco del Pacífico S.A.		12/08/2015	12/08/2016	8.05%		350,000
Banco del Pacífico S.A.		03/07/2015	26/07/2016	8.85%		400,000
Banco del Pacífico S.A		31/07/2015	31/01/2016	8.95%		454,448
Banco del Pacífico S.A		31/07/2015	31/01/2016	8.95%		77,548
Banco del Austro S.A		12/02/2016	05/02/2016	9.70%	140,000	
Banco del Austro S.A		23/11/2016	29/05/2017	10.2%	2,097,000	
Banco del Austro S.A.		31/10/2016	02/03/2017	10.2%	254,000	
Banco del Austro S.A.		23/07/2016	24/01/2017	10.2%	231,974	
Banco del Austro S.A.		13/08/2016	12/03/2017	10.2%	670,000	
Banco del Austro S.A.		23/11/2016	28/02/2017	10.2%	300,000	
Banco del Pacífico S.A.		01/02/2016	01/01/2017	8.95%	140,000	
Banco del Pacífico S.A		29/03/2016	28/12/2017	9.05%	1,674,336	
Banco Guayaquil S.A		25/11/2016	28/01/2017	7.20%	158,741	
Mutualista de Pichincha		03/09/2016	28/12/2016	10.2%	120,000	
Banco del Pinar S.A		04/09/2013	09/09/2017	8.95%		724,000
Banco del Pacífico S.A		29/04/2016	10/01/2018	8.95%	300,000	
Banco del Pacífico S.A.		09/11/2016	10/02/2018	8.95%	1,090,000	
Mutualista Pichincha		29/02/2016	01/03/2018	9.30%	600,724	
					<u>9,044,827</u>	<u>7,911,406</u>
					<u>8,529,000</u>	<u>7,756,436</u>
					<u>514,827</u>	<u>154,970</u>
Menos: Porción corriente						

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

Corresponde a los valores adeudados en las siguientes condiciones:

	Fecha de		Tasa	2016	2015
	Emisión	Vencimiento			
Fideicomiso Franchir	30/06/2015	30/03/2017	8.70%	2.000,000	2.000,000
Fideicomiso Garplus	02/11/2014	31/08/2016	0.70%	1,775,345	1,775,345
Abberton Management			(1)		834,859
Fideicomiso Terratenas	08/11/2015	07/12/2021	N/A	374,186	
Ratner S.A.	11/03/2016	25/11/2017	9.33%	210,000	
Wellington Minerals And Mining Limited	09/06/2016	25/11/2016	9.33%	400,000	
Emerging Capital LLC	12/10/2016	11/01/2021	N/A	322,000	
				<u>5,070,535</u>	<u>4,660,215</u>
(-) Funcion corriente				<u>2,610,000</u>	<u>1,000,000</u>
				<u>2,460,535</u>	<u>3,660,215</u>

N/A: No aplica

(1) En el 2016, estos valores fueron cedidos a Emerging Capital LLC y Fideicomiso Terratenas.

R. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Otras cuentas por pagar	109,458	96,048
Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	(1) 1,205,000	1,215,000
Ramzicorp S.A.	(2) 745,296	
	<u>2,059,754</u>	<u>1,311,098</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.

(2) Corresponde a contrato ocasional de compra ventas de cartera, con una tasa del 9,33% de interés anual.

S. INGRESOS DIFERIDOS:

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

T. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Garplus S.A.	2,236,529	2,707,603
Garplus S.A. intereses	231,511	239,636
Garplus S.A. 2	452,500	
Farlin Overseas	452,500	
	<u>3,423,040</u>	<u>2,947,439</u>

VERMIGLIO S.A.**II. 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.

V. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

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

Cuentas y documentos por cobrar a corto plazo:	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2016	2015
Construccosmos S.A.	Ecuador	Préstamo	3,280	
Sambocity	Ecuador	Comercial		733
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	281,168	24,348
Fideicomiso Madison I	Ecuador	Comercial	1,634,510	
Fideicomiso Sambocity	Ecuador	Comercial	238	
			<u>2,118,896</u>	<u>24,801</u>
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo:				
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Préstamos	2,250,000	2,808,537
			<u>2,250,000</u>	<u>2,808,537</u>
Cuentas y documentos por pagar:				
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Comercial	3,441	63,056
Cuentas por pagar Urbanis proveedores	Ecuador	Comercial		6,222
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	65,344	919,177
			<u>68,785</u>	<u>988,455</u>

VERMIGLIO S.A.**V. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

			Al 31 de diciembre de	
			2016	2015
Pasivos a largo plazo:				
Gaston Alarcon Elizalde	Ecuador	Cesión de obligaciones	53,408	
Reyna Hasing Lama	Ecuador	Cesión de obligaciones	29,437	
Sylvia Alarcon Elizalde	Ecuador	Cesión de obligaciones	4,600	
Asociación de profesores de la Espol	Ecuador	Cesión de obligaciones	31,186	
Sedale Investments Inc.	Panamá	Préstamos	260,419	260,419
Keiland S.A.	Ecuador	Dividendos	145,175	145,175
Farlin Overseas S.A.	Inglaterra	Préstamos	48,612	100,000
			<u>572,807</u>	<u>505,694</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas:

Operaciones de activo:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Construccosmos S.A.	Ecuador	Comercial	1,215
			<u>1,215</u>

Operaciones de pasivo:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Promotora Inmobiliaria Urbana S.A.	Ecuador	Préstamos	268,000
			<u>268,000</u>

W. 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.

VERMIGLIO S.A.**W. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

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:

	2016	2015
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(410,806)	(408,922)
Más: Gastos no deducibles	270,097	504,573
Base Imponible	(149,709)	95,651
Impuesto a la renta		23,912
Anticipo de impuesto a la renta	214,925	172,279
Impuesto a la Renta Causado	214,925	172,279

X. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Ventas de villas Sambocity	2,049,582	11,056,312
Ventas de terrenos	44,635	64,090
Ventas de locales Plaza Sambocity	302,517	
Prestación de servicios	761,391	1,145,973
Descuentos en ventas	(13,600)	(125,875)
Ingresos por concesión	31,936	5,763
Intereses ganados	20	12,148
	3,076,481	12,161,411

Y. OTROS INGRESOS:

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Otros ingresos	110,250	113,325
Recuperación de gastos América del Norte	2,146,072	
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo	1,063,050	
	29,643	
	3,349,015	113,325

Z. COSTOS DE VENTA:

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costo de venta de villas	1,989,956	10,011,666
Costo de venta de terreno	59,077	58,025
Costo de venta América del Norte	1,031,124	
Costo de venta Plaza Sambocity	189,973	
	3,270,130	10,069,691

VERMIGLIO S.A.**AA. OTROS EGRESOS:**

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Recuperación de gastos	2.146.541	
Gastos no deducibles	251.155	257.402
	<u>2.397.696</u>	<u>257.402</u>

AB. LITIGIOS LEGALES:

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

- Cámara de comercio 3 por JS\$77.844
- Defensoría del pueblo 19 por US\$110.154
- Juicios en el Juzgado civil y/o penal 9 por US\$101.341
- Juicios en la Fiscalía 3 por US\$31.378

AC. DERECHOS FIDUCIARIOS:**AC.1 FIDEICOMISO MERCANTIL SAMBOCITY (PLAZA CÍVICA):**

Fecha de constitución	: 25 de enero de 2010
Constituyente	: A) Gavicorp 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, correlativa al lote de terreno ubicado en la parroquia La Aurora con 4.091.19 m2. Esta Cesión de Derecho fiduciarios implica además la transferencia de obligaciones que por la parte beneficiaria se determina en el contrato de Fideicomiso.

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

- 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

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:
5.10 Has, 7.5761Has, 30.000 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. entregó a Savicorp S.A. US\$935.000 como un anticipo al valor de los terrenos, por el cual el fideicomiso registró Derechos Fiduciarios a favor de la promotora
Fespaldar 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 inmobiliario suscrito con la compañía Savicorp S.A., mediante Escritura Pública otorgada el 18 de febrero del 2008 y sus posteriores reformas, así como todos los derechos y obligaciones fiduciarias que posee en el "Fideicomiso Sambocity" el cual consta y está instrumentado en la Escritura Pública del 20 de marzo del 2008, e inscrito en el Registro de la propiedad del cantón Daule el 17 de abril del 2008, quedando plenamente facultados a suscribir el contrato de Cesión de Derechos.

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 (Sembocoy) 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 propietaria 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 de 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-333:**

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 Samborombón S.A. Corsam b. Dismedsa S.A. c. Corporación celeste S.A. Corpacel d. Talum S.A. e. Vermiglio S.A. f. Aguas de Samborombón Amagua C.E.M.
Fiduciaria	: Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Patrimonio Autónomo	: La compañía Corporación Samborombón aporta con US\$100.00, y adicionalmente aportará US\$290.721.79. 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 Samborombón 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 Puñilla y La Aurora de los cantones Samborombón y Daule

VERMIGLIO S.A.**AC.DERECHOS FIDUCIARIOS:** (Continuación)**AC.6 ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO VE DOS URBANIS II:**

Fecha de constitución	: 7 de julio de 2016
Constituyente	: c. Vermiglio S.A. (Constituyente o beneficiaria del remanente) d. Garplus S.A. e. Vudse Investment S.A. (Beneficiarias principales)
Fiduciaria	: MMG Trust Ecuador S.A.
Antecedentes	: Las beneficiarias declaran que la sociedad Vermiglio S.A. les adeuda recursos dinerarios en virtud de acuerdos ilícitos preexistentes efectuados por ambas partes. Vermiglio S.A. es beneficiaria del fideicomiso mercantil inmobiliario integral denominado Fideicomiso Villa España dos - Urbanis II, que tiene por objeto desarrollar y ejecutar el Proyecto Inmobiliario consistente en el programa Habitacional Muche Lore II.
Objeto del encargo fiduciario	: Gestión y garantía, mediante el cual la constituyente encarga e instruye a MMG para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta y a nombre de Vermiglio S.A., i) reciba las utilidades durante el tiempo y hasta por las cantidades necesarias y suficientes que permitan pagar las obligaciones que la deudora adeuda a las beneficiarias; por cuanto es interés de la Constituyente satisfacer de esta forma dichas obligaciones; ii) que de ser insuficiente las utilidades, valerse del producto de la liquidación del fideicomiso, para destinarlo al pago de las obligaciones; y iii) que ejerza la facultad de disposición de sus derechos fiduciarios en el evento que se produzca un incumplimiento de las obligaciones, transfiriéndolos a título de dación en pago a favor de las beneficiarias.

AC.7 ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MADISON II:

Fecha de constitución	: 2 de julio de 2016
Constituyente	: f. Vermiglio S.A. (Constituyente o beneficiaria del remanente) g. Ramzicorp S.A. (Beneficiaria principal)
Fiduciaria	: MMG Trust Ecuador S.A.

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

- Antecedentes** : Desarrollar y ejecutar el Proyecto inmobiliario denominado Madison Park II. El contrato de constitución del Fideicomiso Madison II se otorgó el 16 de mayo de 2016.
- La Beneficiaria principal deja constancia que conoce a las partes contractuales que han intervenido en el contrato.
- El Fideicomiso Madison II, es derecho de Vermiglio S.A., en su calidad de beneficiario pas del indicado Fideicomiso, percibir el 30% de las utilidades reales que llegare a arrojar el Fideicomiso Madison II como consecuencia del desarrollo, culminación y comercialización del proyecto toda vez que se produzcan tales utilidades.
- Objeto del encargo fiduciario** : Encargo fiduciario de gestión y garantía, mediante el cual la constituyente encarga e instruye a MMG para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta y a nombre de Vermiglio S.A., i) reciba las utilidades durante el tiempo y hasta por las cantidades necesarias y suficientes que permitan pagar las obligaciones que la deudora adeuda a la beneficiaria principal; por cuanto es interés de la constituyente satisfacer de esta forma dichas obligaciones, ii) que de ser suficiente las utilidades, valerse del producto de la liquidación del fideicomiso, para aplicarlo al pago de las obligaciones; y iii) que ejerza la facultad de disposición de sus derechos fiduciarios en el evento que se produzca un incumplimiento de las obligaciones, transfiriéndolos a título de dación en pago a favor de la beneficiaria principal

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.

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

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

- Aportes patrio oiales 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;
 - 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.

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

- 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/DC/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.

AL LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a ml (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme a siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

VERMIGLIO S.A.**AE LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**
(Continuación)

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueron sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y de 0,90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta Ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

AF. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 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, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **VERMIGLIO S.A.**, al 31 de diciembre de 2016.

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

Resultados: Mediante trámite No. 14820-0 de fecha 15 de abril de 2016, por parte de la Superintendencia de Compañías, valores y Seguros se designa a la Ing. Rosa Pretente Solórzano y el Ing. Kether Barragan 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 Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2016. Este informe ha sido presentado a la Junta de Accionistas con fecha 31 de marzo de 2017.

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 y Económico.

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 Financiero y Económico durante el año, determinando de esta manera con el cumplimiento de lo solicitado por la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

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

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

- 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.

- 17 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 esta detallada dentro de 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.

17 de abril de 2017
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naránjo C.
Licencia Profesional No. 10.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015