

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

#### 1. OPERACIONES

La Compañía se constituyó el 25 de junio de 2008 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 2008. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El 20 de abril del 2011, mediante inscripción en el Registro Mercantil se resuelve la fusión con Casablen S.A., mediante el proceso de absorción, que incrementara su capital en US\$800.00.

La compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Sambouity, ubicado en el Cantón Daule en vía La Aurora. El Proyecto está compuesto por varias etapas de las cuales ya se han vendido parte de la I etapa Hollywood Park y se han prevendido la II etapa Manhattan Park, III etapa Madison Park y la IV etapa Broadway Park.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiera la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.3 Efectivo y equivalente de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

##### **2.4 Propiedades y equipos**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de la propiedad y los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

# VERMIGLIO S. A.

---

A continuación se presentan las principales partidas de las propiedades y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	3

**2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.5 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.6 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.7 Reconocimiento de Ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.8 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.9 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalente de efectivo, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el período que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

# VERMIGLIO S. A.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, carecen o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## 2.10 Normas nuevas y revivadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7 (NIIF 1, NIC 16,32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

## 2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## 3. ADMINISTRACION DE RIESGOS:

Las actividades de la Compañía la exponen en una variedad de riesgos financieros como lo son: riesgos de cambio, de crédito, de liquidez, operacional, entre otros. La administración de riesgos está controlada por la Administración de la compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía:



# VERMIGLIO S. A.

---

**Riesgo de Cambio:** Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en US dólares, por tanto no tiene exposición de riesgo cambiario.

**Riesgo de Crédito:** Es el riesgo de la pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

**Riesgo de Liquidez:** Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante efectivo u otros activos financieros. El departamento financiero hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

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

**Riesgo Operacional:** Están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que mantengan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones y responsabilidades
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales
- Documentación de controles y procedimientos
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados
- Planes de contingencia
- Normas éticas y de negocios
- Mitigación de riesgos.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

	Saldo al 31-dic-13	
Efectivo	US\$	38.124
Bancos (1)		154.532
Total	US\$	<u>192.656</u>

(1) Estos valores se encuentran disponibles en las cuentas corrientes de la compañía y no generan interés alguno.

# VERMIGLIO S. A.

## 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	Saldo al 31-dic-13	
Cientes (1)	US\$	1'818,988
Compañías Relacionadas		406,243
Otras cuentas por cobrar		1,157
Total	US\$	<u>2'226,388</u>

(1) Originados por la venta de las villas de Hollywood Park

## 6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Los US\$21'541.886, corresponde principalmente a los costos directamente relacionados con los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Sambocity, así como también los derechos fiduciarios corrientes.

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Venta y/o Bajas	Ajustes	Saldo al 31/12/2013
Custo:					
Muebles y enseres	123,931				123,931
Vehículos	76,241				76,241
	<u>200,172</u>				<u>200,172</u>
Depreciación Acumulada	(29,123)	(27,618)			(56,741)
	<u>171,049</u>	<u>(27,618)</u>			<u>143,431</u>

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2013 el total de US\$3'121.516 corresponde a los derechos fiduciarios de varios fideicomisos, siendo los más representativos el del Fideicomiso Plaza Cívica por us\$1'844.588 y el Fideicomiso Vermiglio por us\$710.636.

## 9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde principalmente a los préstamos otorgados por Mutualista Pichincha, Banco Bolivariano, Banco del Austro, BEV según detalle adjunto

Banco	Fecha de		Tasa	Valor
	Emisión	Vencimiento		2013
Mutualista Pichincha	28/09/2013	25/03/2014	9.12%	26.937
Banco Bolivariano C.A.	09/12/2011	08/12/2014	9.72%	21.205
Banco del Austro S.A.	27/11/2013	10/02/2014	13.80%	286.000
Banco del Austro S.A.	28/08/2013	28/08/2014	10.63%	025.000
Banco del Austro S.A.	20/12/2013	26/03/2014	13.53%	240.000

# VERMIGLIO S. A.

Banco del Pacifico	30/09/2013	22/06/2015	6,60%	2,720,562
Banco Produbanco	20/02/2013	10/02/2015	8,95%	791,791
				<u>4,831,485</u>
Menos: Porción corriente				3,493,506
				<u>1,397,979</u>

## 10. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 ascienden a US\$13'281.431, los cuales corresponden a los valores entregados por los clientes para la adquisición de viviendas del proyecto Sambucity.

## 11. 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.

## 12. IMPUESTOS

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

		Saldo al 31/12/2013
Perdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	US\$	739,436
Impuesto a la Renta Causado (1)		-
Anticipo Calculado (2)		<u>153,432</u>
<b>Pérdida Neta</b>	<b>US\$</b>	<b><u>892,868</u></b>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2013, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$153.432; que corresponde al valor cancelado del anticipo de impuesto a la renta del 2013.

## 13. PATRIMONIO

**13.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2013, el capital suscrito y pagado representa 600.800 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

**13.2 Aporte de Accionistas para futuro aumento de capital** - Son aportes realizados por los accionistas de la Compañía para el aumento del capital social.

# VERMIGLIO S. A.

13.3 *Reserva Legal* - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son como sigue:

	Saldo al 31-dic-13
<b><u>Cuentas y Doc. por Cobrar C/P</u></b>	
Sedale Investment Inc	US\$ 340
Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A.	405,903
	<u>406,243</u>
<b><u>Cuentas y Doc. Por Cobrar L/P</u></b>	
Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A.	806,517
	<u>806,517</u>
<b><u>Cuentas y Doc. Por Pagar:</u></b>	
Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A.	806,517
	<u>806,517</u>
<b><u>Pasivos a L/P:</u></b>	
Marco Investment Inc.	147,776
Sedale Investments Inc.	87,320
Farlin Overseas S. A.	87,320
Kevland S. A.	145,175
Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A.	67
	<u>467,658</u>
<b><u>Compras:</u></b>	
Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A.	437,099
	<u>437,099</u>
	US\$ 437,099

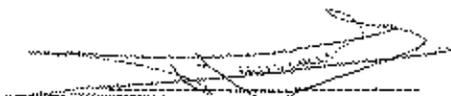
## 15. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones deben presentar el Anexo de operaciones con Partes Relacionadas. Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar adicionalmente un Informe

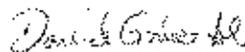
# VERMIGLIO S. A.

---

de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.



**Ing. Fausto Manríquez López**  
Gerente General



**Ing. Daniel Gómez Alvear**  
Contador