INFORME DE GERENCIA

Año 2014

09 de Abril de 2014

INFORME DE GESTION AÑO 2014

Señores Accionistas, dando cumplimiento a los estatutos de la compañía Vermiglio S.A. constituida el 25 de Junio del 2008 en la Ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, y de conformidad con las normas legales vigentes presento a la Asamblea General de Accionistas el informe de gestión en donde se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2014.

ENTORNO ECONOMICO

La economía ecuatoriana se desaceleraría a 4.0% en 2014, frente al 4.5% del año 2013.

El comercio se desacelera de 6.0% a 4.1%, la agricultura de 5.1% a 4.0%. La producción de petróleo y minas de 7.8% a 4.3%.

El sector de la construcción presenta una abrupta desaceleración con respecto al 2013, al pasar del 8.3% al 2.0%. Incluso el sector de la pesca de camarón, siendo el de mayor crecimiento del año con 7.0% tuvo mejores resultados en 2013, con 9.8%.

Los servicios educativos y de salud, impulsados por la inversión pública, se habían recuperado a 5.8%.

Las exportaciones, tal como miden las cuentas nacionales en valores constantes, habrían mejorado notablemente su desempeño con 6.5% en 2014 frente a 2.4% en 2013, mientras que las importaciones, controladas, se desaceleran a 3.8% en 2014 frente al fuerte crecimiento de 7.0% en 2013.

El crudo ecuatoriano promedio $85.4 por barril en el año 2014, según cifras provisionales, unos $10 menos que en 2013, como resultado del colapso del precio en el segundo semestre. En efecto, los ingresos petroleros menores en $356 millones en enero-agosto 2014 en relación al mismo periodo del 2013, pero fueron compensados con el superávit de empresas públicas.

La inflación termina 2014 en 3.9%, 0.4 de punto porcentual más que en 2013. El promedio anual es de 3.6%.

GESTION DE LA COMPAÑÍA

La empresa responsable con la confianza que han depositado más de mil familias en el proyecto, concluirá la construcción de las villas en las dos primeras etapas (Hollywood y Manhattan) durante el año 2015, e iniciará de construcción de villas en la tercera etapa (Madison).

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La compañía actualmente está a cargo de la ejecución del proyecto Sambocity, ubicado en el Cantón Daule en la Vía La Aurora.

El proyecto Sambocity se ha dividido en dos fases, la primera que se encuentra en ejecución está compuesta por cuatro etapas identificadas con los nombres de Hollywood, Manhattan, Madison y Broadway, la segunda fase se encuentra en un proceso de estudio para determinar las etapas que se desarrollarán en el futuro.

Las cuatro etapas comprenden la construcción de 1.506 viviendas compuestas de la siguiente manera:

Hollywood :	487 Viviendas
Manhattan:	192 Viviendas
Madison:	477 Viviendas
Broadway:	350 Viviendas Urbanis S.A:

Al cierre del ejercicio económico 2014 se han comercializado 1.150 viviendas en las siguientes urbanizaciones:

Hollywood :	481 Viviendas
Manhattan:	174 Viviendas
Madison:	311 Viviendas
Broadway:	184 Viviendas

Para el mes de febrero del 2015 la compañía Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A, a más de la Gerencia de Proyecto también tendrá a su cargo la Gerencia Técnica del Proyecto Sambocity.

ASPECTOS FINANCIEROS

Estado de Resultados Integrales

Vermiglio S.A.

al 31 de Diciembre de 2014

Ventas	3.109.860
Costo de Ventas	2.666.442
Utilidad (Pérdida) Bruta	**443.418**
Otros Ingresos	150.638
Gastos de Operación	
Gastos de Ventas	17.630
Gastos Administrativos	853.466
Gastos Financieros	151.521
Depreciación	27.692
Total Gastos de Operación	**792,338**
Utilidad (Pérdida) antes de Part. Trab. E Imptos.	**-198,312**
Impuesto Renta	140.175
Utilidad Neta	**-338,487**

Balance General

Vermiglio S.A.

Al 31 de diciembre de 2014

Activo	
Activo Corriente	
Efectivo y equivalente de efectivo	321,242
Cuentas y Documentos por Cobrar	879,795
Inventario	283,203
Gastos Pagados por Anticipado	289,773
Otros Activos Corrientes	29,750,873
Total Activo Corriente	**31,483,801**
Activo No Corriente	
Cuentas y Documentos por Cobrar	2,250,000
Propiedades y equipos	716,651
Activos a Largo Plazo	3,038,411
Total Activos No Corriente	**5,425,062**
Total Activo	**36,908,963**
Pasivos	
Pasivos Corrientes	
Obligaciones Financieras	6,454,483
Cuentas y Documentos por Pagar	15,019,004
Otros Pasivos Corrientes	5,856,549
Ingresos Diferidos	18,850
Total Pasivo Corriente	**27,348,885**
Pasivos No Corrientes	
Pasivos a Largo Plazo	1,372,035
Ingresos Diferidos	87,338
Otros Pasivos	4,462,880
Total Pasivo No Corriente	**5,922,254**
Total Pasivo	**33,471,139**
Patrimonio	
Capital Social	1,860,900
Reserva legal	68,370
Reservas Acumuladas	1,281,353
Total Patrimonio	**3,437,824**
Total Pasivo y Patrimonio	**36,908,963**

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2015

El año empieza con un petróleo en caída, un dólar al alza, y el desplome de la cotización de los bonos ecuatorianos en los mercados financieros internacionales. El gobierno, que inicio con un ambicioso plan de gasto e inversión que requería la captación de cerca de $9 mil millones en créditos, entre interno y externo, enfrenta una situación de ingresos petroleros muy mermados y el cierre de la puerta de emisor, la del país cuya estabilidad económica requiere un alto precio de petróleo, como son también Venezuela y Rusia.

Lo anterior a llevado al gobierno a dictar una ley tributaria que además de crear impuestos elimina ciertos escudos fiscales; establece salvaguardias cambiarias a las importaciones de Colombia y Perú, que anulan la desgravación de la CAN, con lo que reduce importaciones e incrementa ingresos fiscales; recorta drásticamente el cupo de importación de vehículos y conjuntos CKD para el ensamblaje automotor.

La unión Europea congeló los aranceles actualmente vigentes para los productos ecuatorianos, dado que está previsto que hacia fines de 2016 el Ecuador se haya incorporado al acuerdo comercial U.E.- CAN, que ya está vigente para Colombia y Perú. En la práctica, esto significa que no se pierden las preferencias arancelarias.

El mercado inmobiliario sin duda seguirá siendo un importante dinamizador de la economía, en especial por la efectiva conexión que han logrado todos sus actores. Por parte del sector público está la activa participación del BIESS, mientras que por el lado del sector privado se han reducido las tasas de interés para concesión de créditos hipotecarios en instituciones financieras, y paralelamente los constructores y promotores han logrado mantener un mercado exitoso y confiable a la vista de los consumidores.

Nuestro Proyecto Sambocity tiene planificado acelerar la construcción de las viviendas con fondos provenientes de nuevos créditos bancarios e inversiones que realicen inversionistas que han dado muestras de confiar en la empresa.

HOLLYWOOD PARK

Esta etapa comprende 487 viviendas de las cuales se han entregado 379, las 108 viviendas serán entregadas durante el año 2015.

MANHATTAN PARK

Esta etapa comprende 192 viviendas, de las cuales se han entregado 11, las 181 viviendas serán entregadas durante el año 2015.

Se culminó con el relleno de esta etapa, y se iniciaron obras de infraestructura durante el año 2014, en el año 2015 se iniciará la construcción de las villas.

BROADWAY PARK

En esta etapa se tiene previsto para el año 2015, culminar el relleno.

AGRADECIMIENTO

Nuestro agradecimiento a los ejecutivos, personal administrativo y de obra que han contribuido con todo su esfuerzo para hacer realidad el sueño de muchas familias que confían en nuestro proyecto.

El año 2015 se presenta como un año de retos, debemos culminar la entrega de villas en las primeras dos etapas y acelerar la construcción de las viviendas de Madison, una vez que hemos recibido el respaldo económico de nuestros accionistas y sobre todo la confianza que se ha recuperado de la Banca que estamos seguros se sumarán para culminar con éxito este maravilloso proyecto.

De los señores accionistas

Ing. Fausto Man Hing López
GERENTE GENERAL