INFORME DE GERENCIA

Año 2015

15 de Abril de 2016

INFORME DE GESTION AÑO 2015

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 2015.

ENTORNO ECONÓMICO

El crecimiento de la economía ecuatoriana en el año 2015 fue de 0.40%.

Los sectores económico que tuvieron un marcado deterioro durante el año fueron la construcción, que de un muy fuerte crecimiento en los años anteriores baja a 0.83%; y el sector de Transporte, que en años anteriores presentó un crecimiento promedio del 6.16%, para el 2015 cae a 1.67%.

La producción petrolera también se contrae en -1.28%. El crecimiento en la intermediación financiera es mínimo. Los únicos rubros en arrojar cifras halagadoras son los sectores relativos a servicios profesionales con un crecimiento del 6.04%, a la agricultura 2.30%, y manufactura con 2.29%.

El crudo ecuatoriano promedió $42.1 por barril en 2015, exactamente la mitad que en 2014, durante los once primeros meses los ingresos petroleros se contrajeron en $3,957 millones, como consecuencia de la caída en el precio del petróleo.

Los ingresos no petroleros aumentaron en $2,605 millones, resultado en que tuvieron particular relevancia las mayores recaudaciones por impuesto a la renta gracias a la amnistía tributaria, y el incremento en las recaudaciones arancelarias como consecuencia de la salvaguardia, ya que el valor de las importaciones se redujo.

La inflación bajó a 3.4% anual a fines de año, siendo el promedio en 2015 del 4.0%.

El año 2015 fue un año difícil para la construcción, el sector ha sido uno de los principales motores del crecimiento económico del país, de hecho, ha crecido a una tasa promedio anual de 7,2% desde el año 2004, muy por encima del crecimiento promedio del PIB de 4,7%. Pero este año la construcción mostró un profundo debilitamiento y desaceleración.

Durante el año hubieron proyectos de vivienda que estaban por arrancar y se encuentran paralizados, los costos de insumos han aumentado, se prevé una posible reducción en la mano de obra, se han cancelado ventas, y los precios de terrenos y viviendas que habían crecido de forma consistente comienzan a disminuir.

GESTION DE LA COMPAÑÍA

La empresa responsable con la confianza que han depositado los clientes en el proyecto, concluirá la construcción de las villas en las dos primeras etapas (Hollywood y Manhattan) durante el año 2016, y continuará con la construcción de las villas de la tercera etapa (Madison Park).

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

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

El proyecto Sambocity está compuesto por cuatro etapas identificadas con los nombres de Hollywood, Manhattan, Madison y Broadway.

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**

Al cierre del ejercicio económico 2015 se han comercializado 1.060 viviendas en las siguientes urbanizaciones:

Hollywood :	**487 Viviendas**
Manhattan:	**191 Viviendas**
Madison:	**285 Viviendas**
Broadway:	**97 Viviendas**

ASPECTOS FINANCIEROS

Vermiglio S.A.
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre de 2015
En miles US$

Ingresos	
Venta Villas	11,056
Venta Terrenos	64
Descuentos en Ventas	-126
Otros Ingresos	1,155
Total Ingresos	**12,149**
Costos	
Costo de Venta Villas	-10,012
Costo de Venta Terrenos	-58
Total Costos	**-10,070**
Utilidad Bruta	**2,080**
Gastos Adm. y Ventas	-2,088
Otros Ingresos (Egresos)	-401
Utilidad (Pérdida) Operacional	**-409**

Vermiglio S.A.
Balance General
Al 31 de diciembre de 2015
En miles US$

Activo		**Pasivo**	
Activo Corriente	**28,106**	**Pasivo Corriente**	**25,546**
Efectivo y Equivalente Efectivo	250	Cuentas y Doc. Por Pagar	3,731
Cuentas por Cobrar	941	Obligaciones Financieras	8,010
Inventario	216	Otras Obligaciones	139
Pagos Anticipados	295	Cuentas por Pagar Relacionadas	987
Otros Activos Corrientes	26,373	Anticipo Clientes	10,368
		Otros Pasivos Corrientes	2,311
Propiedad Planta y Equipo	**95**		
Activo No Corriente	**7,584**	**Pasivo No Corriente**	**7,382**
Cuenta por Cobrar	2,809	Cuentas por Pagar Relacionadas	516
Inversiones	4,775	Obligaciones Financieras	125
		Provisiones Beneficios Sociales	43
		Otros Pasivos no Corrientes	6,608
		Ingresos Diferidos	100
		Patrimonio	**2,857**
Total Activo	**35,785**	**Total Pasivo y Patrimonio**	**35,785**

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2016

El 2016 arranca con el mismo dinamismo que terminó el 2015, lo cual hace prever un segundo año de estancamiento económico en el país, que proyecta tasas de crecimiento cercanas a cero, en el mejor de los casos.

El diagnóstico para el 2016 es bastante parecido al del año pasado, con precios bajos del petróleo, apreciación del dólar y mayores tasas de interés internacionales. Bajo ese escenario, las prioridades del Gobierno para el nuevo año dejan ver un cambio en el modelo económico, con un sector público escaso de recursos y un sector privado con pocas ganas de invertir.

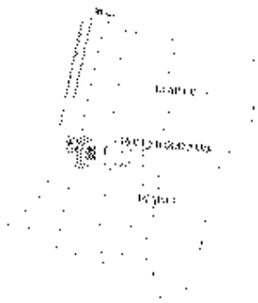
Lo que suceda con la economía nacional dependerá mucho de lo que haga el sector privado, ya que el gasto público como motor de crecimiento quedó sepultado el día en que el Presidente anunció que la variable de ajuste en caso de una crisis será la inversión pública. Eso se cumplió el año pasado y significó una desaceleración económica a lo largo del año, que continuará el 2016 a menos que haya un plan que demuestre lo contrario.

Las expectativas para 2016 en el ámbito de la construcción no son muy alentadoras, ya que se prevé reducción de la inversión de familias y empresas en bienes raíces, debido a la contracción de la liquidez que se observará en el año. El Gobierno está dando facilidades de financiamiento para viviendas de interés social, por lo que es probable que el sector se volqué a este nicho de mercado.

Por su lado, 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 456 , las 31 viviendas serán entregadas durante el año 2016.

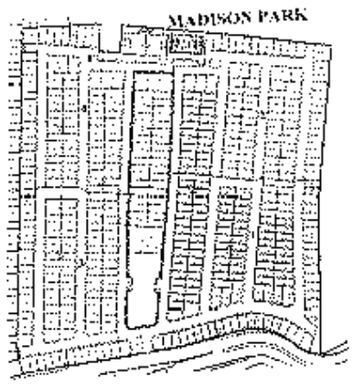


MANHATTAN PARK

Esta etapa comprende 192 viviendas, de las cuales se han entregado 124, las 68 viviendas pendientes serán entregadas durante el año 2016.

MADISON PARK

Se inició la construcción de 60 villas de la fase 1; durante el año 2016 se continuará con la construcción de ésta fase y se iniciará con la fase 2.



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 2016 se presenta como un año de retos, debemos culminar la entrega de villas en las primeras dos etapas y buscar alternativas para acelerar la construcción de las viviendas de Madison, una vez que hemos recibido el respaldo económico de nuestros accionistas y sobre todo la confianza de la Banca; y estamos seguros nos continuarán apoyando para culminar con éxito este maravilloso proyecto.

De los señores accionistas

Ing. Juan Carlos Henríquez
GERENTE GENERAL