INFORME DE GERENCIA

Año 2016

15 de Abril de 2017

INFORME DE GESTION AÑO 2016

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 2016.

ENTORNO ECONÓMICO

El crecimiento de la economía ecuatoriana en el año 2016 fue de -1.7%.

En los tres primeros trimestres de 2016, entre los sectores que tuvieron el más marcado deterioro están correo y comunicaciones, en -15.7%. Hasta 2014 este fue un sector de muy alto crecimiento. La construcción, uno de los sectores que más empleo crea, se derrumba -9.2%

El crudo ecuatoriano promedió $34.7 por barril en 2016, $7.2 por barril menos que en 2015. En los diez meses para los que tenemos datos, los ingresos petroleros se contrajeron en $-2,485 millones, si es que consideramos tanto los ingresos por exportaciones como el superávit de las empresas del sector público. Asumimos que el deterioro del superávit lo causa la situación de Petroecuador como consecuencia de la caída en el precio. Los ingresos no petroleros cayeron en $-2,287 millones, a pesar del aumento de impuestos y la vigencia de la salvaguardia durante todo el período. Con la recesión cayeron las ventas y la rentabilidad de las empresas, y por lo tanto también la recaudación de impuestos al consumo y las ganancias.

Las remesas que envían los migrantes aumentaron 11% en los primeros tres trimestres de 2016 a $1,931. El 56% de las remesas que ingresaron en los nueve primeros meses provinieron de los EE.UU., el 26% de España y 10% de Italia. Crecieron las remesas de los diversos orígenes

En 2016 bajó la inflación a 1.1% anual a fines de año, la inflación más baja desde que el Ecuador adoptó la dolarización, e inferior a la inflación anual de los Estados Unidos a noviembre que es de 1.7%. La inflación nacional promedio en 2016 fue de 1.7%, reflejando que la desaceleración de la inflación fue más pronunciada en los últimos meses del año.

Con relación a las ventas del sector inmobiliario, que se siente desde julio del 2015, se ha mantenido en el año 2016, existen dos factores han afectado al sector de la construcción uno de ellos es la ley de plusvalía y la crisis económica del país, que se traduce en una caída de la demanda de bienes inmuebles.

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 2017, y continuará con la construcción de las villas de la Fase I de 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 tres etapas identificadas con los nombres de Hollywood, Manhattan, Madison.

Las tres etapas comprenden la construcción de 745 viviendas compuestas de la siguiente manera:

Hollywood :	**482**
Manhattan:	**189**
Madison:	**74**
TOTAL	**745**

Adicionalmente se entregaran en venta 300 terrenos según detalle:

	TOTAL	VENDIDOS	DISPONIBLES*	RESERVAS
Hollywood :	**5**	**5**		
Manhattan:	**3**	**3**		
Madison:	**292**	**90**	**96**	**106**
TOTAL	**300**	**98**	**96**	**106**

(*)Incluye 52 clientes por regularizar su venta

ASPECTOS FINANCIEROS

VERMIGLIO S. A.

Estado de Resultados

Acumulado a Diciembre del 2016

	ACUMULADO AÑO 2016
TOTAL VILLAS	33
INGRESOS	**4,136.78**
Venta villas	2,049.58
Venta Terreno	44.64
Descuentos en ventas	(13.60)
Gerencia Proyecto	540.37
Venta de locales Plaza Sambocity	202.52
Ingresos por Alicuotas	11.97
Asesoria Administrativa	209.06
América del Norte	1,063.05
Venta Vehiculo	29.20
(-) COSTOS	**(3,270.13)**
Costo de Venta Villas	(1,989.96)
Costo de Venta América del Norte	(1,031.12)
Costo de Venta Plaza Sambocity	(189.97)
Costo de Venta Terreno	(59.08)
UTILIDAD BRUTA	**866.65**
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	**(1,139.04)**
Gastos de Administración	(956.12)
Gastos de Ventas	(161.56)
Depreciación	(21.36)
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	**(272.39)**
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	**(147.41)**
Otros Ingresos	142.65
Gastos Financieros / Otros Egresos	(290.06)
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	**(419.81)**
IMPUESTO A LA RENTA	**(214.93)**
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	**(634.73)**

VERMIGLIO S. A.

Balance General

Expresado en Miles US Dólares

ACTIVO	Acumulado a Dic. 2016
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y Equivalente de Efectivo	362.83
Activos Financieros	2,700.26
Clientes	409.94
Relacionadas	2,119.00
Otras Cuentas por Cobrar	171.35
Inventarios	74.63
Pagos Anticipados	415.10
Activos por Impuestos Corrientes	11.60
Otros Activos Corrientes	25,027.49
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	28,591.92
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	-
Activos Fijos	132.73
(-) Depreciación	(66.69)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	66.04
ACTIVO NO CORRIENTE	-
Activos financieros No corrientes	2,250.00
Inversiones a Largo Plazo	4,909.80
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	7,159.80
TOTAL ACTIVOS	35,817.76
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas y Documentos por Pagar	2,690.24
Obligaciones con Instituciones Financieras	8,720.79
Otras Obligaciones Corrientes	300.88
Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas	65.34
Anticipo de Clientes	10,060.05
Otros Pasivos Corrientes	4,688.60
TOTAL PASIVO CORRIENTE	26,525.91
PASIVO DE LARGO PLAZO	-
Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas	309.02
Dividendos por Pagar	145.18
Obligaciones con Instituciones Financieras	514.89
Provisiones por beneficios a empleados	40.05
Otros Pasivos No corrientes	6,011.19
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	7,020.32
INGRESOS DIFERIDOS	49.64
TOTAL PASIVO	33,595.87
PATRIMONIO	-
Capital	4,600.80
Reservas	68.38
Resultados Acumulados	(1,812.56)
Resultado del Ejercicio	(634.73)
TOTAL PATRIMONIO	2,221.89
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	35,817.76

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2017

El Banco Central del Ecuador no tiene una proyección para el 2017, pero las autoridades del Gobierno sostienen que la economía está en proceso de recuperación. Sin embargo, los factores que vienen empujando ese crecimiento son básicamente externos: deuda y precio del petróleo, que no controla el Gobierno

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 2017 se presenta como un año lleno de desafíos, debemos culminar la entrega de villas en las primeras dos etapas y buscar alternativas para acelerar la construcción de las viviendas de la Fase 1 de Madison Park, 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