



Quito, 26 de Marzo del 2014

Señores
Accionistas de ZENIT S.A.
Presente.

De mi consideración:

Cumpliendo con lo dispuesto en los estatutos y lo establecido por la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el informe gerencia, correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1ero de Enero al 31 de Diciembre del 2013, para lo cual adjunto el Balance General y el Estado de Cuentas.

Durante el periodo antes mencionado, se ha dado cumplimiento a la transaccionabilidad económica fundamentada en las normas contables vigentes, las leyes pertinentes dictadas por el Servicio de Rentas Internas y las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, además, se ha dado fiel cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reformativas de la Junta General de Accionistas.

En general, en el campo de acción al que se dedica la compañía, esto es proyectos urbanísticos, en este año del informe la construcción es la industria que más apporto al Producto Interno Bruto: construcción, petróleo y minas, agricultura y manufactura. Y las que evidenciaron mayor crecimiento fueron: construcción (8,6%), correo y comunicaciones (8%), acuicultura y pesca de camarón (7,4%). El crecimiento del sector depende de la existencia de incentivos que permitan el acceso a créditos para la demanda inmobiliaria. En el 2013, se incrementaron los incentivos al sector inmobiliario en el Ecuador. El rol creciente del BIESS ha disminuido la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos, y es así como en el último año el 65% del volumen de créditos fue otorgado por el BIESS, y solo el 35% por instituciones financieras (IFIS) privadas. Del total otorgado por las instituciones financieras privadas, el 65% corresponde a bancos privados, 21% a mutualistas y el 15% a cooperativas.

Es así que en el emprendimiento, Vista Aurora, los compradores han adquirido su crédito para el pago de las viviendas a través del BIESS e instituciones financieras. Dado que ni el BIESS, ni la banca privada han mejorado sus procesos y tiempos no se ha logrado desembolsos oportunos afectando el flujo de caja del proyecto, debido a que los inmuebles ya estaban listos para su entrega. Por estas razones tuvimos que acceder a un préstamo del Banco de Pichincha, el cual se lo canceló en este año. Por lo expuesto en este periodo existe una pérdida, que se espera que conforme se vendan todos los inmuebles, la empresa pueda recuperar el capital invertido.



Para la promoción y venta del proyecto se negoció y firmó un convenio con la Mutualista Pichincha para la comercialización de las últimas viviendas de Vista Aurora. Para esto se consideró que la Mutualista tiene una buena cartera de clientes y cuenta con financiamiento para propietarios, pero, también, para constructores. Con la cooperación de la Mutualista se concretaron las ventas del proyecto San José-Cumbaya, y por ende, se generaron los ingresos que la organización requiere para su funcionamiento, para el pago de los préstamos y para inversiones en proyectos futuros.

Esperando haber cumplido con sus expectativas, agradezco la confianza y el apoyo de los accionistas, empleados y colaboradores, esperando para el año 2014 los resultados deseados en beneficio de nuestra Empresa.

Atentamente,

Arq. Rodrigo Jaramillo
GERENTE GENERAL