

*INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.*

Quito, 15 de abril de 2013

Señores Accionistas:

En cumplimiento con el mandato estatutario de la compañía y con las normas de la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el informe anual de la Gerencia General de la Compañía CONSTRUCCIONES DEBRET S.A. por el ejercicio económico del año 2012.

EL ENTORNO NACIONAL

En el año 2012 continuó el ritmo de crecimiento que había alcanzado el país en los años anteriores, particularmente desde el inicio del Gobierno del Presidente Rafael Correa, en el 2007, es decir, completó su sexto año de mandato con altos índices de aceptación que superaron el 80%, algo inédito en la turbulenta política ecuatoriana del pasado. De hecho, por los logros alcanzados algunos estudios ubican al Ecuador como la segunda economía más dinámica de Sud América

A pesar de la extendida crisis internacional, el Ecuador ha logrado resultados económicos importantísimos e indiscutibles; así por ejemplo, en el actual período de Gobierno (2007-2012) el PIB ecuatoriano ha tenido un crecimiento promedio anual de 4.3%, por encima del promedio de América Latina y el Caribe que fue del 3,5%; la pobreza por ingreso se redujo del 37,6% al 27,3% y la diferencia de ingresos entre el 10% más rico el 10% más pobre de la población disminuyó alrededor de un tercio entre el 2006 y el 2012.

Lo anterior es el resultado de un conjunto de políticas públicas, entre las que se destacan la repatriación de recursos que se mantenían en el extranjero con baja rentabilidad, y que ahora se invierten en el país a través de la banca pública con tasas de retorno mucho mayores; la obligatoriedad de que los activos líquidos domésticos de las entidades financieras se queden en el país apoyando el crecimiento, lo que ha permitido que el porcentaje de activos líquidos domésticos de las financieras aumente del 39% en el 2008 al 70% en el 2012, así como la reducción de costos de los servicios financieros. Todo esto ha permitido incrementar la liquidez de la economía en 2,5 veces, al pasar de 4.136 millones (12,5% del PIB) en el período anual 2000-2006 a \$10.397 millones (15,2% del PIB) en el período 2007-2012.

El 2012 Ecuador cerró con una inflación del 4,16% y la canasta familiar se ubicó en \$595,70 con un ingreso familiar de \$545,07, es decir se cubrió el 91,5%. Con un crecimiento del PIB en el 2012 del 5,01% Ecuador está detrás de Perú (6,4%) entre las economías más destacadas de América Latina. Han sido seis años de realizaciones a favor de los sectores más vulnerables de la sociedad ecuatoriana, canalizando los recursos del estado para mejorar la educación con la creación de las escuelas del milenio, y proyectos como la ciudad del conocimiento, atención en salud pública con la dotación de equipos y medicinas a los hospitales públicos, crédito a los agricultores; también se ha recuperado la autoestima muy venida a menos en más de 30 años de gobiernos neoliberales, así como el mejoramiento en la calidad de los servicios públicos.

En cuanto a la infraestructura física del país la red vial ésta ha sido intervenida en 7.600 kilómetros, con puentes y carreteras que han unido a las grandes y pequeñas ciudades, favoreciendo el intercambio comercial y el turismo e impulsando la creación de nuevos negocios en torno a esas actividades. La red vial pasó de 8.600 kilómetros a 9.200 kilómetros, y se inició la construcción de las superautopistas, las que tendrán una inversión aproximada de \$10.000 millones, siendo la vía santo Domingo- Quevedo la primera de su clase. Asimismo, el Gobierno está construyendo otras grandes obras de infraestructura como las hidroeléctricas que nos harán autosuficientes en materia energética en un futuro cercano.

Por otra parte, en el ámbito fiscal, en el 2012 las recaudaciones tributarias alcanzaron los \$11.267 millones, esto es, 17,8% mayor que en el 2011. La presión tributaria llegó al 15% que es todavía más baja que la de países como Chile, Colombia, Uruguay o Brasil que tienen el 21%. Por concepto de recaudación del impuesto a la renta, ésta se ubicó en \$3.391 millones frente a los \$3.112 millones en el 2011. Esto conlleva a que el presupuesto del estado dependa cada vez menos de las ventas del petróleo; ahora los impuestos y tributos representan el 70% de los ingresos fiscales.

En cuanto a la producción petrolera, en los campos explotados por la estatal Petroecuador la producción se incrementó en el 2012 en un 8,2% con relación al 2011, al pasar de 201.019 barriles de crudo por día a 216.861; y, en cuanto al gas natural su producción aumentó de 8.5 millones de barriles a 15,2 millones, es decir, un incremento del 787,9%

La inversión pública se multiplicó por seis entre el 2006 y el 2012, dejando atrás una época en la que se había privilegiado el pago de la deuda externa por sobre el desarrollo. Esto ha permitido que la inversión del Gobierno Central haya registrado un récord histórico al ubicarse en \$6.287 millones. La inversión está ahora canalizada hacia proyectos estratégicos, construcción de capacidades humanas e infraestructura productiva y que ubica al Ecuador como el país que mayor porcentaje de su Producto Interno Bruto destina a la inversión pública: 14% en el 2011 y 15,3% en el 2012, y para el 2013 el porcentaje podría subir a 16,6%. La efectividad de la inversión mejoró en el 2012 al haberse ejecutado el 90% de lo planificado.

El crecimiento de la inversión pública resulta muy beneficioso ya que impulsa la inversión privada, porque las obras las ejecuta el sector privado nacional e internacional, y a la vez produce un mejoramiento de la calidad de vida, por lo que en el Ecuador la inversión hacia el área social ha traído una reducción de los niveles de pobreza y

desigualdad permitiendo alcanzar un crecimiento del PIB del 8% en el 2011, garantizando la consecución del buen vivir.

Algo que debe destacarse en este Gobierno es que se ha recuperado la planificación y que ha sido un factor determinante para la inversión bajo una lógica de desconcentración, atendiendo requerimientos de varias partes del país, como por ejemplo estudios para la construcción del Metro de Quito, el tranvía de Cuenca, control de inundaciones Bulubulu-Cañar, el trasvase Daule-Vinces entre otros.

En el área industrial el proceso de transformación productiva avanza y las políticas que se están aplicando han generado resultados concretos. Por ejemplo, el sector industrial creció en 7% en el 2012 y la sustitución de importaciones permitió un ahorro de \$618 millones entre el 2007 y el 2012, la disminución de importaciones de los sectores priorizados alcanzó en el 2012 un total de \$364 millones. Se ha logrado una democratización el acceso a la infraestructura productiva y la revalorización por el aprecio a lo Ecuatoriano. El aumento del valor agregado ascendió del 38% al 41% en los productos nacionales entre el 2010 y el 2012 lo que se tradujo en aumento de ventas del 133% y más de 500.000 empleos generados al 2012.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2012:

	DIC/2012	DIC/2011	DIC/2010
Inflación anual oficial	4,16%	5,41%	3,33%
Crecimiento del PIB (\$ del 2007)	5,01%	7,78%	3,58%
PIB (Real)	64.186mill	61.121mill	56.603 mill
Exportaciones totales	23.898mill	22.345,2mill	17.415.2mill
Importaciones totales	24.017mill	22.945,8mill	19.278,7 mill
Remesas de emigrantes	2.400mill	2.672.4 mill	2.324 mill

Las cifras que resultan destacables, tuvo también un impacto en el nivel de empleo. El desempleo se redujo notablemente en el 2012 ubicándose en una tasa era de 4,5% es decir una notable baja con relación al 2011, debido al dinamismo económico registrado. Según la CEPAL la experiencia del Ecuador resulta exitosa al enfocarse en la generación de empleo, aumentando el pleno empleo y reduciendo el subempleo, a lo que hay que añadir las políticas de inclusión social, la construcción de capacidades humanas, salud, cobertura, etc. Un hecho que cabe resaltar es que la proporción entre empleados privados y públicos se ha mantenido casi en los mismos porcentajes, esto es, 78,6% para los privados y el 21,4% para los públicos.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: INMOBILIARIO

En el 2012 la actividad de la construcción lideró el impulso empresarial en el país. Las empresas constituidas dedicadas eminentemente a la construcción y las que se encargan de las actividades inmobiliarias sumaron \$1.500 millones hasta el mes de octubre. Esto contrasta con los \$655 millones que fueron reportados en el 2009, lo que demuestra el gran dinamismo del sector, en ese año las compañías del sector comercio lideraban con 1.420 empresas.

Pero, no solo la construcción ha sido el puntal de este año, también la industria, el comercio, y los servicios profesionales han proliferado a ritmos crecientes, debido principalmente a la inyección de recursos desde el sector público que dinamizó actividades de un rápido consumo. En este escenario tenemos entonces la compra de viviendas, la edificación de oficinas, o centros comerciales; los negocios de comercio al por mayor y por menor y la constitución de industrias han sido las ganadoras.

La dinámica económica de la sociedad, así como los planes de crédito del IESS, del BIESS y del Estado han estimulado al sector de la construcción que es uno de los que más efectos virtuosos produce. En efecto, la construcción demanda mano de obra menos calificada y del que dependen entre 300.000 y 400.000 personas.

De la construcción dependen también múltiples negocios grandes, medianos y pequeños, en los que se expende materiales de metal y madera, ferreterías y plantas cementeras, transporte y muchas otras áreas vinculadas tanto de modo directo como indirecto. Con la repatriación de dinero de la Reserva Monetaria con la cual se inyectaron \$600 millones a la economía, así como el mayor número de afiliados al Seguro Social, que se tradujo un incremento del crédito a través del BIESS, movieron la actividad de manera significativa.

En el Ecuador hay aproximadamente 3'700.000 viviendas, pero todavía persiste un déficit de 1'000.000 lo que significa que todavía falta mucho por hacer.

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

La compañía se concentró en la terminación de la construcción del Conjunto Habitacional Yaloman Garden, ubicado en la Parroquia de Alangasí, en el Valle de los Chillos. En el lote de terreno que tiene una extensión de 2.253m² se levantan 13 casas unifamiliares de 129 m² en promedio cada una, dirigido al segmento de la clase media.

La construcción del conjunto habitacional se desarrolló a un ritmo normal, habiendo concluido los trabajos a finales del 2012. No obstante, a partir del segundo semestre y habiendo concluido la casa modelo, se iniciaron los contactos para el proceso de ventas, y se contrató con la corredora María Gloria Jijón.

La comercialización de las viviendas no tuvo el resultado esperado a pesar de la publicidad contratada. A mediados del año aún no se había logrado venta alguna pese a los esfuerzos de la corredora, quien finalmente se retiró. Luego, con la asistencia de la

compañía de publicidad TALAMO, y con los servicios que prestaron un asesor y dos vendedores junior, la estrategia de ventas se desarrolló para captar clientes de la zona del proyecto y de la ciudad de Quito.

Como parte de esta estrategia, DEBRET participó en la feria de la vivienda del BIESS (banco del IESS) del 18 al 21 de octubre, al tiempo que continuó con la promoción a través de vallas humanas, volanteo y anuncios publicitarios. La masiva participación en la feria de la vivienda no trajo los resultados que se esperaban. Hubo varias visitas al proyecto pero las ventas no se concretaban pese al constante seguimiento de los vendedores a los prominentes compradores.

El esfuerzo desplegado por los vendedores finalmente se tradujo en la primera promesa de compraventa en el mes de noviembre, con financiamiento del BIESS. Posteriormente, en el mes de diciembre se concretaron dos ventas más, lo que hace prever que para el año 2013 las casas serán vendidas en su totalidad. Además luego de algunas renovaciones se decidió cancelar el préstamo obtenido en el Banco PROMERICA de \$120.000 para la adquisición del lote de terreno.

También, con la decisión de continuar emprendiendo en proyectos propio se trató de ubicar lotes de terreno en la ciudad de Quito, para aprovechar la demanda de vivienda originada particularmente por las facilidades de financiamiento para la clase media que están otorgando los programas del Gobierno. En el cuarto trimestre se iniciaron conversaciones para adquirir un inmueble en el sector del Quito Tennis de propiedad de la Sra. Elvira Londoño con la proyección de aprovechar el énfasis en la construcción vertical que la nueva administración municipal está imprimiendo, especialmente con la expectativa de la salida del aeropuerto en Febrero del 2013 y del parque que se construirá en esa área.

A finales del 2012 la negociación con la propietaria del inmueble había concluido y se esperaba firmar la transferencia de dominio en el mes de Enero de 2013, para lo cual se concretaría un préstamo con el Banco PROMERICA.

En el mes de julio de 2012, DEBRET participó conjuntamente con la empresa BORDSTEIN-RIES en la Feria de la Construcción para la posible comercialización de kits de impermeabilización, de morteros en bruto que serían eventualmente elaborados en el Ecuador bajo licencia Alemana. Se adquirieron algunos ejemplares de los kits y se los ha estado utilizando en algunos trabajos de impermeabilización con buenos resultados iniciales. Cuando se cumpla con el objetivo de mejorar la difusión de estos productos y la respuesta sea positiva se pensaría en montar un equipo para envasar el impermeabilizante; y, con relación al mortero hay buenas perspectivas de utilizar material encontrado en minas ecuatorianas para su elaboración en el país.

Por otro lado, la empresa Tálamo Cía. Ltda. dió por terminado unilateralmente el contrato de arriendo de la oficina 11-02 en el Edificio Unicornio en el mes de junio. En el mes de octubre dicha oficina fue arrendada a la compañía AECINTER S.A. por un período de dos años.

DEBRET también realizó trabajos de construcción del cerramiento del lote de terreno de la empresa ZAVATO.

En el mes de julio la Junta de accionistas de DEBRET procedió a nombrar al Presidente y al Gerente de la compañía por un período de dos años.

También se envió toda la documentación para el registro de compañías constructoras en la Unidad de Análisis Financiero, encargada del control de lavado de activos.

En resumen, el año 2012 fue de intenso y de variado movimiento. La empresa analizó otros proyectos en su campo de acción, al tiempo que también adquirió experiencia en actividades post construcción que incluyen la promoción y venta.

CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL

La Presidencia y la Gerencia de la compañía han dado cumplimiento a las resoluciones emanadas de la Junta General de Accionistas.

La Junta General de Accionistas en reunión celebrada el 5 de julio de 2012 procedió a nombrar al Ing. Mauro Torres E. como Gerente General y al Econ. Carlos Torres E. como Presidente de la compañía por un período de dos años.

También, en sesión realizada el 10 de septiembre de 2012, la Junta General de Accionistas autorizó al Gerente General para que paulatinamente levante la hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado como Sublote "I" y casa cuarenta y siete ubicado en el Valle de los Chillos, sector San Rafael, en donde se construyó el conjunto habitacional Yaloman Garden, y proceda a la venta de las casas numeradas del 1 al 13, con los parqueaderos numerados 21 al 26.

Por otro lado, en sesión extraordinaria efectuada el 12 de noviembre de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó por unanimidad el informe de implementación, así como los efectos, ajustes y reclasificaciones sobre el balance general y de evolución del patrimonio, por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LABORALES Y LEGALES

La empresa tiene el personal de planta que le ha permitido cumplir a cabalidad con sus compromisos. El Gerente General desempeñó también las funciones de Director Técnico. El personal de planta es el adecuado, y ha recurrido a contratar personal bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales para sus proyectos.

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Las cifras que se presentan a continuación permiten un mejor análisis en esta área:

	AÑO 2012	AÑO 2011	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	253,978,76	102,354,22	148.14%
COSTOS OPERACIONALES	-182.172,46	-16.231,09	
UTILIDAD BRUTA	71.806,30	86.123,13	83,37%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-62.376,90	-71.670,79	
UTILIDAD OPERACIONAL	9.429,40	14.452,34	65.24%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	9.429,40	14.452,34	
PARTICIPACION TRABAJADORES (15%)	-1.414,41	-2.167,85	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)	3.257,51		
UTILIDAD GRAVABLE	11.272,50	12.284,49	
IMPUESTO A LA RENTA	- 2.592,68	-2.948,28	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)	- 3.257,51		
UTILIDAD NETA	5.422,32	9.336,21	58.07%

La actividad de la compañía en el año 2012 fue mayor con relación al año 2011, siendo los ingresos operacionales y no operacionales un 148.14% más alto que lo que se alcanzó el año anterior; la utilidad operacional fue menor, alcanzando el 65.24% del año 2011; la utilidad neta fue el 58.07% con relación al año 2011.

Se debe destacar que la compañía gozó de relativa liquidez durante al año 2012, debido al aporte de los inversionistas, y logró cubrir los gastos financieros derivados del préstamo hipotecario y cancelar dicho préstamo al Banco Promerica, relacionado con el terreno en donde se levanta el proyecto Yaloman Garden. Estos gastos son cargados a los costos de dicho proyecto, por lo tanto asumido por los promotores (inversionistas).

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2013

Para el año 2013 se espera completar la venta de las casas restantes del Conjunto Yaloman Garden, para lo cual se encargará la comercialización a corredores profesionales.

La empresa también prevé finiquitar la adquisición del inmueble en el sector del Quito Tenis, que es un sector de alta plusvalía, para luego proceder al derrocamiento. Se está planificando la construcción de un edificio de departamentos, y se está la espera del cambio de ordenanza que permita construir un mayor número de pisos en el sector, una vez que se produzca el traslado del aeropuerto al nuevo lugar en Tababela, en el mes de febrero de 2013.

Por otra parte se espera planificar nuevas edificaciones, como el proyectado conjunto habitacional en un lote de 10.000 m2 en la parroquia de Calderón.

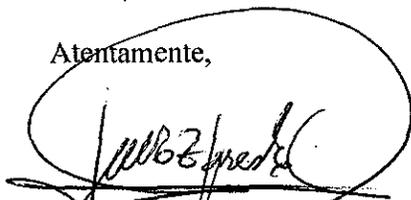
Las expectativas que ofrece el país para el 2013 son buenas para el sector de la vivienda, por el dinamismo que está impulsando el Gobierno a través de los créditos del BIESS, que ha logrado captar cerca del 60% de los créditos hipotecarios, y de los planes de vivienda del MIDUVI y créditos de la Banca Privada y mutualistas, producto de la estabilidad económica, social y política que experimentará en los próximos cuatro años si el Gobierno de la Revolución Ciudadana resulta reelegido el 17 de febrero de 2013, lo que parece sucederá en una sola vuelta según las últimos sondeos.

A lo anterior se añade que a pesar de los esfuerzos que realiza el Gobierno Nacional para reducir el déficit habitacional con los programas de vivienda que se ejecutan al ritmo actual, la oportunidad de construir vivienda para las diferentes clases sociales sigue presente, y se podrá enfocar también en aquellos segmentos de la población que por el dinamismo económico que experimenta el país pueden acceder a un tipo de vivienda de mayor valor y que normalmente está destinado a la clase media. La experiencia que ha adquirido la empresa constituye en un activo muy importante y los nexos que se logren establecer significarán un mayor volumen de actividad.

Los activos que posee la empresa le permiten manejarse con solvencia. Los esfuerzos para un manejo eficiente de los mismos se traducirán en mejores réditos. El personal profesional y administrativo se verá reforzado conforme las necesidades futuras lo ameriten.

Finalmente, debo expresar un agradecimiento especial a la Presidencia de la compañía por su colaboración y asesoramiento oportunos, y también a los empleados que prestaron su concurso en el año 2012.

Atentamente,



Ingi Mauro Torres E.
GERENTE GENERAL