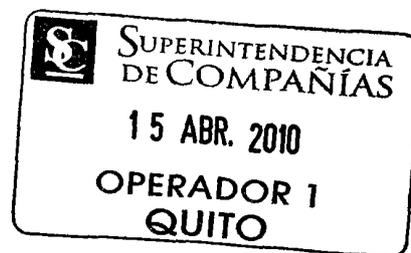
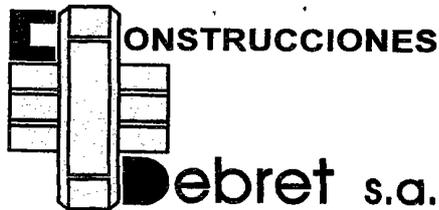


45484

**INFORME DEL GERENTE GENERAL POR EL EJERCICIO  
ECONOMICO DEL AÑO 2009**





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

Quito, 23 de marzo de 2010

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 2009

#### **EL ENTORNO NACIONAL**

El primer semestre del año 2009 se caracterizó por ser un año político, ya que como consecuencia de la vigencia de la nueva constitución, aprobada en septiembre de 2008, el país volvió a las urnas para elegir Presidente y Vicepresidente de la república, miembros de la nueva Asamblea Nacional, alcaldes, prefectos, concejales, etc. para un periodo de cuatro años, es decir se renovaron todas las dignidades de elección popular.

El Presidente Rafael Correa fue reelegido en la primera vuelta realizada en el mes de abril, al obtener una histórica votación del 52%. La votación para conformar la Asamblea Nacional fue mayoritariamente para el movimiento Alianza País del Presidente Correa, y que permitió que dicho movimiento en unión con otros partidos afines, obtengan una holgada mayoría, facilitando que la designación de Presidente y Vicepresidentes de la Asamblea recayeran en representantes de Alianza País. Con esto se aseguraba una continuidad del proyecto político del Gobierno por cuatro años más, lo que conlleva a la aprobación de leyes que transformen la estructura económica, social y política del país.

A nivel internacional el año 2009 fue de una grave crisis económica que se reflejó en la pérdida del empleo, reducción del producto interno bruto por disminución de la actividad económica en el primer mundo causada por la crisis financiera, afectando al Ecuador en la disminución de las exportaciones, devaluación de la moneda de los países vecinos lo que encareció a nuestros productos, disminución significativa de las remesas de los emigrantes ecuatorianos que durante el primer semestre solamente totalizaron US\$1.164,2 millones, etc., y al final del año fueron de US\$2.495 millones, es decir, cayeron en 326,2 millones con respecto al 2008, esto es un 11,6% menos, siendo la primera vez que se reducen con relación al año previo.

Para hacer frente a la crisis internacional el Gobierno inyectó significativamente recursos para atender al sector social, particularmente salud, educación, homologación salarial en el sector público, construcción de viviendas, etc. También apoyó de igual manera a las grandes obras de infraestructura física como carreteras, centrales hidroeléctricas, puentes, aeropuertos, etc. Es decir, el gobierno emprendió en actividades contra cíclicas para conservar el empleo y mantener la actividad económica, al mismo tiempo que aplicó medidas de salvaguardias a 1.346 partidas para proteger la industria nacional, debido a la imposibilidad de optar por devaluaciones de la moneda como sí lo hicieron otros países.

Estas medidas tuvieron su efecto positivo y se tiene que el sector de manufactura creció en un 13% en el 2009, pasando las ventas de US\$4.458 millones en el 2008 a US\$5.040 el año pasado, en actividades como equipos informáticos, fibras sintéticas, receptores de radio y televisión, entre otras.

Los esfuerzos del Gobierno lograron mantener a flote a la economía que registró un crecimiento del PIB de menos del 1% (0,36%), una tasa de desempleo del 8% y una inflación del 4,31% lo que resulta positivo frente a lo sucedido en otras economías del mundo que sufrieron un decrecimiento del PIB y tasas de desempleo de dos dígitos.

En política internacional el Gobierno continuó en su esfuerzo de conseguir nuevos mercados para nuestros productos, y establecer relaciones comerciales con países de otras regiones del planeta. Es así como sus desplazamientos a Irán, Rusia, India, arrojaron resultados prometedores, incrementando enormemente las posibilidades de colocar más productos en el exterior y también convertir al Ecuador en un atractivo turístico, que dicho sea de paso el turismo es el cuarto rubro de ingreso de divisas.

En el último trimestre del 2009 el país se vio afectado por una grave sequía que no había experimentado en muchos años. La falta de lluvias, particularmente en la región austro oriental, hizo que disminuyera el caudal del río Paute principal alimentador de la presa hidroeléctrica del mismo nombre, lo que obligó prácticamente a paralizar la generación de energía y consecuentemente a racionar su distribución en el país por el tiempo de hasta cuatro horas diarias en todo el territorio nacional. Para paliar esta crisis el Gobierno Nacional importó equipos de generación térmica en tiempo récord, y con la colaboración de la empresa privada que puso a operar sus propios generadores; al cabo de tres meses se logró solucionar el desabastecimiento eléctrico. No obstante, esta situación causó pérdidas al sector productivo e incremento de la inflación.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2009:

	DIC/2009	DIC/2008	DIC/2007
Inflación anual oficial	4,31%	8.83%	3.32%
Crecimiento del PIB (\$ del 2000)	0,36%	5.32%	2.6%
PIB (proyectado)	23.760 mill	23.529mill	22.090mill
Exportaciones totales	13.766 mill	18.489mill	13.852mill
Importaciones totales	14.072 mill	17.424mill	13.565mill
Remesas de emigrantes	2.495 mill	2.821mill	3.087mill

Para el 2010 el panorama económico es alentador debido a la recuperación que experimentarán las grandes economías del mundo, así como también una recuperación del precio del crudo que estaría bordeando los \$80 por barril. Los signos de estabilidad de los últimos meses podrían dar pie a una estimación de niveles constantes de remesas. De hecho, esa recuperación ha empezado a sentirse en el país, ya que pese a la caída en el consolidado del 2009, en los últimos meses se experimentó un crecimiento de las remesas, subiendo el cuarto trimestre un 3% con relación al tercer trimestre, hasta ubicarse en US\$675,2 millones.

Por otro lado, el Gobierno continuará inyectando recursos para infraestructura vial, vivienda, grandes proyectos hidroeléctricos como el Coca codo Sinclair, Guayllabamba, y otros proyectos de generación eléctrica como la eólica, solar, geotérmica, etc. que alimentarán al sistema interconectado. A esto habrá que añadir la entrada en operación de la central Mazar que también proveerá de agua a la central de Paute y prolongará su vida útil. Otras grandes obras también entrarán en operación contribuyendo de este modo a una mayor actividad económica, es decir, como lo ha manifestado el Vicepresidente de la República, lo mejor estaría por venir.

En el orden fiscal la pro forma presupuestaria de US\$21.282 millones señala una participación de ingresos tributarios en el orden de \$8.166 millones, financiamiento interno y externo de \$4.124 millones, lo que hace prever un crecimiento del PIB de \$6,81% y una inflación del 3,4%

A esto se suma que el Gobierno liberó \$2.555 millones dentro del plan de inversión para la reactivación económica, correspondiendo \$ 773 millones a utilidades y caja del BCE, y \$1.782 millones a la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad, lo que significa una fuerte inyección de recursos a la actividad económica.

## **EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: INMOBILIARIO**

La construcción en los últimos años ha tenido un crecimiento sostenido, registrándose \$1.863 millones en el 2006 y \$2.123 millones en el 2008. Al segundo trimestre del 2009 se registraba un crecimiento del 2,04%.

La construcción es considerada como una actividad clave para el desarrollo económico de cualquier país, sobretodo por la gran cantidad de mano de obra calificada y no calificada que utiliza. Es por esto que el Gobierno Nacional decidió inyectar US\$600 millones de fondos públicos para reactivar este segmento. Otros países como México y Brasil han utilizado el crédito subsidiado para reactivar la construcción: Brasil destinó US\$20.000 millones solo para el programa de vivienda subsidiada, mientras que México destinó cerca de US\$20.700 millones para crear infraestructura nueva.

Los datos del INEC indican que en el primer trimestre de 2009 la construcción fue la tercera actividad que más plazas de trabajo generó, con 300.000 empleos. Además del alto impacto en el mercado laboral, esta actividad crea nexos con el transporte, los proveedores de materiales, restaurantes, etc. Los US\$600 millones del Gobierno Nacional se repartirán de la siguiente manera: US\$200 millones se invertirán en el Banco del Pacífico, US\$200 millones para el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

y US\$200 millones para créditos hipotecarios a los beneficiarios del Bono de desarrollo humano.

El Banco del Pacífico con dichos recursos desarrolló el programa Hipoteca Pacífico que oferta crédito de hasta US\$42.000 (70% del precio de un inmueble de US\$60.000) a 12 años plazo a una tasa de interés del 5% anual. Por su parte, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS concedió préstamos a 10.890 afiliados y/o jubilados para compra, construcción y remodelación de vivienda, destinando un monto de US\$390'820.750 entre junio del 2008 hasta 1 de marzo de 2010.

Para el 2010 se espera un mayor crecimiento de la construcción de vivienda en la medida en que vaya concretándose el financiamiento de los \$600 millones aprobados por el Gobierno: \$400 millones para créditos hipotecarios del Banco del Pacífico, y \$200 millones para vivienda nueva que esta siendo viabilizada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, con el bono urbano de \$5.000. Es decir se atendería a la clase media baja que requiere de soluciones entre \$8.000 y \$65.000; el crédito a largo plazo para el comprador será clave para la reactivación de este sector.

El BEV financiará proyectos que ya tengan asegurada una demanda y cuenten con precalificaciones de crédito aprobadas por las entidades financieras. Además, una de las condiciones del BEV es asegurar al promotor que el proyecto tendrá los bonos urbanos que requiera, pero a cambio estos recursos se retendrán en las cuentas de la entidad, Estos fondos se entregarán cuando esté asegurada la venta de los bienes y con esa plata el constructor pueda pagarle al BEV los dividendos del crédito. Adicionalmente, el aporte que reciban del BEV formará parte de un patrimonio autónomo (fideicomiso) con el fin de que la inversión esté bien protegida.

Si miramos el potencial de vivienda vemos que el distrito metropolitano de Quito tiene una superficie de 423.000 hectáreas, de las cuales 18.860 forman la ciudad, conformado por 64 parroquias entre urbanas y rurales. En sectores como Carapungo en el Norte y Quitumbe en el Sur, se observan grandes complejos habitacionales con ofertas que varían entre viviendas familiares, generalmente planificadas para cinco personas, y varios edificios de departamentos. No obstante, se observan que la mayor parte es vivienda de hasta cuatro pisos segmentadas en departamentos, lo que está marcando el inicio de una expansión vertical de la ciudad, y tal vez sea una tendencia definitiva, por las expresiones del nuevo Alcalde de la ciudad.

## **ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

En el año 2009 la empresa centró sus actividades en la conclusión del Proyecto habitacional Camino de los Libertadores, ubicado en la Parroquia Chillogallo, aunque quedó pendiente la aprobación, por parte del Cuerpo de Bomberos, del sistema centralizado del gas del conjunto.

La publicidad para la venta de las casas del proyecto se contrató con Tálamo Cía.Ltda. y la promoción y ventas con la inmobiliaria Miropromir Cía.Ltda. Las ventas durante el año tuvieron un relativo éxito, ya que hasta finales de año se logró vender el 70% de las unidades. Se espera que las ventas concluyan durante el año 2010.

La empresa también emprendió en la negociación de un lote de terreno ubicado en el Valle de los Chillos, en la vía al Tingo, de propiedad del señor Pedro Villacís. El lote tiene una extensión de 2.253m<sup>2</sup> y se considera ideal para un proyecto habitacional de 13 casas unifamiliares de 100 m<sup>2</sup> en promedio cada una, dirigido al segmento de la clase media. Se contrataron los estudios arquitectónicos y estructurales y se espera vender el proyecto en planos antes de iniciar su construcción. Se aprovechará la Feria Inmobiliaria a realizarse en el primer trimestre del 2010 para la promoción y ventas.

Por otra parte, y con la decisión de emprender en proyectos propios, se ha tratado de ubicar lotes de terreno en la ciudad de Quito, para aprovechar la demanda que se produciría, particularmente por las facilidades de financiamiento para la clase media que están otorgando los programas del Gobierno, y también por el énfasis en la construcción vertical que la nueva administración municipal está imprimiendo, y por las medidas de restricción vehicular que eventualmente se aplicarán en la ciudad, lo que obligaría muchos a adquirir su vivienda el área urbana y de fácil acceso a su trabajo y centros de mayor demanda como educativos, recreacionales, comerciales, dependencias públicas, etc.

En este sentido, se iniciaron conversaciones con los propietarios de un lote de terreno de 3.001 m<sup>2</sup> ubicado en el fundo "Farsalia", en la parroquia Llano Chico, del cantón Quito de propiedad de la Empresa de Desarrollo Educativo Martín Heidegger Compañía Anónima. Se ha proyectado un total de 60 departamentos de tres dormitorios, dirigido a la clase media.

La empresa también realizó trabajos hidrosanitarios en la remodelación de la casa retiro en Tumbaco de la Iglesia Ortodoxa. También se prestaron servicios de asesoramiento técnico en instalaciones a la empresa Zavato S.A.

En resumen, el año 2009 fue de movimiento moderado; sin embargo, la empresa continuó buscando otros proyectos en su campo de acción, al tiempo que también adquirió experiencia en edificaciones y actividades post construcción que incluyen promoción y ventas..

## **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.

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LABORALES Y LEGALES**

En el mes de Junio de 2009, la Junta Universal Extraordinaria de accionistas se reunió para designar a los nuevos directivos de la empresa, ya que la Gerencia General y la Presidencia de la compañía se mantenían con nombramientos prorrogados. Es así como en sesión del 3 de junio, la Junta designó como Presidente de la compañía al economista Carlos Torres E., y como Gerente General al ingeniero Mauro Torres E, ambos por el período de dos años.

Por otra parte, la empresa tiene el personal de planta que le ha permitido cumplir a cabalidad con sus compromisos. El nuevo Gerente General desempeñó también las funciones de Director Técnico. El personal de planta es el adecuado, y si las necesidades futuras lo ameritan, se recurrirá a contratar personal bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales

### SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

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

	<b>AÑO 2009</b>	<b>AÑO 2008</b>	<b>%</b>
INGRESOS OPERACIONALES	48.233,56	64.979,90	0.74
INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA	0.00	6.592.60	
COSTOS OPERACIONALES	-996,02	-15.294,43	0.065
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>47.237,54</b>	<b>56.278,07</b>	<b>0,84</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-41.010,33	-51.370.65	0.80
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>6.227.21</b>	<b>4.907,42</b>	<b>1,28</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	65.54	586.66	
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0.00	
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0.00	
<b>UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS</b>	<b>6.292.75</b>	<b>5.494,08</b>	<b>1,15</b>
PARTICIPACION TRABAJADORES ( 15%)	-943.91	-824.11	
UTILIDAD GRAVABLE	5.348.84	4.669.97	
IMPUESTO A LA RENTA ( 25%)	1.337,21	1.167.49	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,011,63</b>	<b>3,502,48</b>	<b>1,15</b>

La actividad de la compañía en el año 2009 fue menor con relación al año 2008, siendo los ingresos operacionales el 84% de lo que se alcanzó el año anterior; sin embargo, la utilidad operacional fue el 27,5 mayor que el resultado del 2008; la utilidad neta fue 15% mayor con relación al año 2008.

Se debe destacar que la compañía gozó de liquidez durante al año, puesto que no tuvo gastos financieros, debido en gran parte a una eficaz gestión de cobro y a una adecuada administración del dinero.

### **PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2010**

El año 2009 fue de menor actividad que en los dos años anteriores. Sin embargo se espera que en al año 2010 se incremente la actividad de edificaciones, toda vez que se están preparando dos proyectos habitacionales, uno en el Valle de los Chillos y otro en la ciudad de Quito. También se espera concluir las ventas del Conjunto habitacional Camino de los Libertadores.

Se ha proyectado, por otra parte, hacer contactos con otras empresas constructoras para lograr alianzas estratégicas en proyectos de mayor envergadura, particularmente proyectos impulsados por el Gobierno Nacional.

Las expectativas son buenas para el sector de la construcción, por el dinamismo que está impulsando el Gobierno a través de los fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y de la Banca Privada, que captará recursos frescos del IESS a cambio de entregar a dicha institución la actual cartera de préstamos de vivienda. El IESS, a su vez, otorgaría mejores condiciones de pagos a los préstamos hipotecarios realizados por la Banca Privada.

El déficit habitacional sigue siendo considerable en las principales ciudades del Ecuador, a pesar de los planes de vivienda que ejecuta el Gobierno. La oportunidad de construir vivienda para las clases sociales que más demandan sigue presente, a quienes habrá que atender con diseños apropiados y a precios asequibles. 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 adquiridos se mantienen y permiten a la empresa manejarse con solvencia. Continuar con la práctica de un manejo eficiente de los mismos se traducirá en buenos réditos. El personal profesional y administrativo se verá reforzado conforme las necesidades futuras lo ameriten.

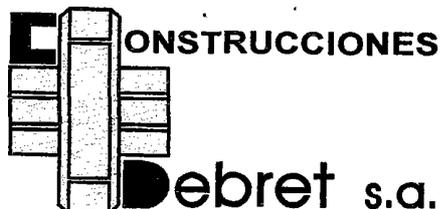
Finalmente, debo expresar un agradecimiento especial a la Presidencia de la compañía por su colaboración y asesoramiento oportunos, y también a los empleados que prestaron su concurso en el año 2009.

Atentamente,



Ing. Mauro Torres E.  
**GERENTE GENERAL**

***BALANCE GENERAL, ESTADO DE RESULTADOS DEL  
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2009***



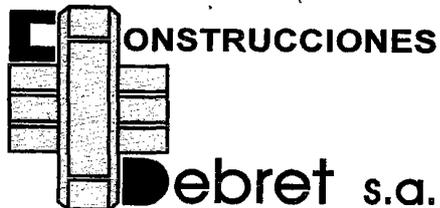
**BALANCE GENERAL**

**AL 31/12/2009**

<b>ACTIVO</b>		
ACTIVOS CORRIENTES		<b>47,769.20</b>
CAJA	50.00	
BANCOS	36,695.33	
CUENTAS POR COBRAR	4,431.27	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	2,479.68	
PROVISION CUENTAS INCOBRABLE	-548.57	
ANTICIPO A PROVEEDORES	775.00	
ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1,725.16	
INVENTARIOS	6,592.60	
ACTIVO FIJO		<b>26,431.16</b>
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	69,163.82	
DEPRECIACION ACUMULADA	-42,760.66	
ACTIVOS FIJOS TOTALMENTE DEPRECIADOS	28.00	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>74,200.36</b>
<b>PASIVO</b>		
PASIVOS CORRIENTES		<b>2,324.15</b>
PASIVO CORTO PLAZO	2,324.15	
ANTICIPOS DE CLIENTES	1,600.00	
ADMINISTRACION TRIBUTARIA	5.20	
OBLIGACIONES I.E.S.S.	309.48	
PROVISIONES	409.47	
PASIVOS LARGO PLAZO		<b>5,889.18</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>8,213.33</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL	36,000.00	
RESERVAS	19,694.28	
APORTES	4,000.00	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>59,694.28</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>6,292.75</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>74,200.36</b>

  
**Lic. Luis Morales L.**  
**CONTADOR GENERAL**

  
**Ing. Mauro Torres E.**  
**GERENTE GENERAL**



**ESTADO DE RESULTADOS**

**AL 31/12/2009**

<b>INGRESOS</b>	
INGRESOS OPERACIONALES	48,233.56
NO OPERACIONALES	65.54
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>48,299.10</b>
<b>COSTOS</b>	
COSTOS DE PROYECTO	234.40
MATERIALES DIRECTOS	669.71
MANTENIMIENTO	91.91
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>996.02</b>
<b>TOTAL</b>	<b>41,010.33</b>
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>42,006.35</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>6,292.75</b>
Utilidad	6,292.75
(15%) Participacion Trabajadores	943.91
Base Imponible	5,348.84
(-) Impuesto a la Renta por Pagar	1,337.21
Utilidad para Reservas y Dividendos	<u>4,011.63</u>

**Lic. Luis Morales L.  
CONTADOR GENERAL**

**Ing. Mauro Torres E.  
GERENTE GENERAL**

***PROPUESTA DE LA GERENCIA GENERAL PARA EL  
REPARTO DE UTILIDADES***

**CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.**

**PROPUESTA DE LA GERENCIA PARA EL REPARTO DE UTILIDADES AÑO 2009**

UTILIDAD NETA	US\$	4.011,63
RESULTADOS ACUMULADOS	US\$	0,00
<b>TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>US\$</b>	<b>4.011,63</b>
<b>DISTRIBUCION:</b>		
RESERVA LEGAL ( 10% )	US\$	401,16
RESERVA FACULTATIVA	US\$	110,47
DIVIDENDO	US\$	3.500,00
<b>TOTAL DISTRIBUIDO</b>	<b>US\$</b>	<b>4.011,63</b>

***PROPUESTA DE LA GERENCIA GENERAL PARA EL  
AUMENTO DE CAPITAL***

**CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.****PROPUESTA DE LA GERENCIA PARA AUMENTO DE CAPITAL**

	SALDO EN LIBROS	DISTRIBUCION JUNTA	AUMENTO DE CAPITAL	NUEVO SALDO EN LIBROS
Capital Social	36.000,00	0,00	24.000,00	60.000,00
Reserva Legal	5.016,63	401,16	-5.217,79	200,00
Reserva Facultativa	649,77	110,47	-754,33	5,91
Reserva de Capital	14.027,88	0,00	-14.027,88	0,00
Aportes Futura Capitalización	4.000,00		-4.000,00	0,00
Resultados acumulados	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilidad del Ejercicio 2009	4.011,63	-4.011,63	0,00	0,00
Dividendo		3.500,00		
Numerario			0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>63.705,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.205,91</b>