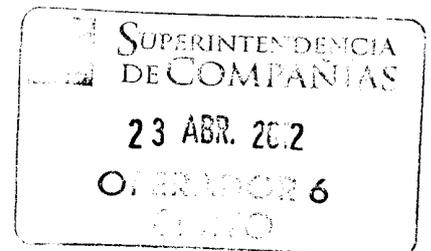


***INFORME DEL GERENTE GENERAL POR EL EJERCICIO  
ECONOMICO DEL AÑO 2011***





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

Quito, 9 de abril de 2012

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 2011.

**EL ENTORNO NACIONAL**

El año 2011 fue muy favorable para la mayoría de la población ecuatoriana y coincidió con el inicio del quinto año de gobierno del Presidente Rafael Correa, algo inédito en la turbulenta política ecuatoriana de los últimos quince años. El Presidente terminó el año con altos niveles de aceptación, sobre el 70%.

En política interna, durante el primer semestre del 2011, se desarrolló la campaña y votación para el referéndum y consulta popular que se realizó el 7 de mayo, cuyos temas versaron sobre reformas constitucionales para reorganizar el sistema de Justicia en el país, y consulta a la población sobre algunos temas de trascendencia que buscaban regular el poder de los medios de comunicación, mediante la expedición de la Ley prevista en la constitución, regular el poder de la Banca, sancionar el enriquecimiento injustificado, etc.

A pesar de una campaña durísima de desinformación sobre los varios tópicos sometidos a la decisión popular, un sí rotundo a todas las preguntas fue el resultado final, interpretándose todo esto como un respaldo a las iniciativas del Gobierno para continuar con las transformaciones planteadas. Tan pronto se conocieron los resultados oficiales del referéndum y la consulta, el Consejo de la Judicatura de transición inició su trabajo, previsto para dieciocho meses, con la evaluación de todo el personal de Poder Judicial, y la conformación de la nueva Corte Nacional de Justicia. El año 2011 terminó con prácticamente la selección de los nuevos magistrados a posesionarse en Enero del 2012,

En materia económica se aprobaron importantes leyes como el Código de la Producción, y reformas al sistema tributario que buscaba una mayor responsabilidad de quienes afectan el medio ambiente y captar recursos para mejorar la calidad de los combustibles. También la nueva Ley de Minería busca limitar la explotación informal

de los recursos que gran daño ocasionan a la naturaleza, y realizar una explotación más técnica a gran escala, con grandes beneficios para las comunidades de donde se extraen los recursos.

A pesar de que la crisis económica continuó afectando al primer mundo, en Ecuador esta pasó casi desapercibida, gracias a políticas efectivas (contra cíclicas) que aplicó el Gobierno para mantener el ritmo de crecimiento, y al seguimiento del Plan Nacional para el Buen Vivir, que priorizó los aspectos sociales (8,2% del PIB en el 2010, comparado con el 4,3% en el 2006), y la inversión pública que fue del orden del 14% del PIB.

El crecimiento económico del año 2011 llegó al 7,78%, siendo una cifra récord y la tercera más alta de Latinoamérica; la tasa de desempleo fue del 4.2%, el déficit fiscal fue del 1% del PIB (equivalente a \$656 millones) y la deuda pública fue del 22,1% (15% deuda externa y 7,1% deuda interna) del PIB, y la inflación fue del 5,41%, situándose la canasta básica en \$578,04.

A lo largo de los cinco años de Gobierno se han observado grandes logros como: una mejor distribución del ingreso y de la riqueza, incentivo a la producción nacional, la productividad y la competitividad sistémicas, la inserción estratégica en la economía mundial, la integración regional; el respeto a los derechos laborales y la estabilidad económica continuaron marcando la pauta en el 2011. De forma consistente el país ha obtenido excelentes resultados económicos, aunque todavía faltan metas por cumplir: el desempleo se redujo sustancialmente al igual que el subempleo; la pobreza disminuyó (más de 650 mil ecuatorianos salieron de la pobreza en 2011) y ahora Ecuador está entre las naciones de desarrollo medio alto, según mediciones del PNUD.

El Gobierno ha invertido cerca de \$10.000 millones en los sectores estratégicos desde el 2007; esto es, en telecomunicaciones, hidrocarburos, electricidad y agua, lo que permitió impulsar proyectos hidroeléctricos postergados por años. En el 2011 se empezaron a construir ocho hidroeléctricas más, entre ellas: Sopladora, Toachi-Pilatón, Quijos, a los que se suma el proyecto Coca Codo Sinclair, con el objetivo de cambiar la matriz energética.

Uno de los sectores con mayor crecimiento en el 2011 fue el de la construcción con el 31,75%, seguido de la pesca con 17,1%, turismo 14%, la agricultura, ganadería, caza y silvicultura con 6,42% . La recaudación fiscal alcanzó 9.561 millones, es decir, 14 % mayor que en el 2010, y 104% mayor que en el año 2006 antes de este Gobierno.

Las exportaciones crecieron a un ritmo del 24% entre el 2010 y el 2011, debiendo resaltar el sólido crecimiento de las exportaciones no petroleras, del orden del 20% (café 120%, camarón 49%, elaborados producto de mar 45%, cacao 39%, flores 11% y banano 10%).. Por otro lado, los depósitos en el sistema financiero privado crecieron en 15%, mientras que el crédito aumentó en 22,30%, y la mora se mantiene en el 2,87%. La banca pública aumentó en 10% sus colocaciones, la cartera pasó de \$2.805 millones en el 2010 a \$3.076 millones en el 2011.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2011:

	DIC/2011	DIC/2010	DIC/2009
Inflación anual oficial	5,41%	3,33%	4,31%
Crecimiento del PIB (\$ del 2000)	7,78%	3,58%	0,36%
PIB	26.928,2mill	24.983,3 mill	24.119 mill
Exportaciones totales	22.345,2mill	17.415,2 mill	13.766mill
Importaciones totales	22.945,8mill	19.278,7 mill	14.072mill
Remesas de emigrantes	2.672,4 mill	2.324 mill	2.495 mill

Hay que destacar que el repunte económico acompañado de una reducción de la pobreza comienza a dar sus mayores frutos al quinto año de Gobierno, que contrasta con los menores resultados de los años anteriores, y que básicamente significaron un apuntalamiento o sentar las bases para un mayor crecimiento sostenido.

Uno de los factores determinantes en el crecimiento del 2011 fue la boyante situación fiscal que tuvo raíz en tres fuentes principales: altos precios del petróleo (\$97 por barril en promedio), crecientes recaudaciones tributarias del orden de 15% anual (las recaudaciones aduaneras sumaron \$3.220 millones y los ingresos tributarios brutos \$9.500 millones), y recursos frescos para inversión procedente principalmente de China. Con esto se pudo articular una política económica priorizando recursos para la obra pública (vialidad, plantas hidroeléctricas, puentes, etc.) y para el sector social, como equipamiento de hospitales, escuelas, libros y desayuno escolar, etc.

La mayor inversión pública ha sido el motor del modelo económico en todos estos años, quitándole protagonismo a la actividad productiva. Esto puede verse reflejado en los saldos desfavorables en materia comercial. A pesar de los esfuerzos del Gobierno por controlar las importaciones, se volvió a registrar un déficit en la balanza comercial no petrolera en el 2011. También se ha podido observar un crecimiento en la cartera de consumo, producto de una mayor liquidez en la economía, orientándose en parte hacia bienes importados.

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

El ingreso del Banco del Afiliado BIESS como oferente de créditos hipotecarios reactivó el sector de la construcción. Hasta el primer semestre del 2011 el crecimiento de la construcción (vivienda) no era significativo, pero luego se sintió el impacto del papel que jugó el BIESS en el mercado. Para el tercer trimestre se dio una recuperación importante, registrándose un crecimiento de alrededor del 20%, debido principalmente a los créditos hipotecarios que se extendieron más rápidamente.

Mientras que en el 2002 se manejaron \$400 millones en créditos hipotecarios en el sistema financiero, ahora suman 1.800 millones colocados por bancos, mutualistas, cooperativas y entidades públicas, y con un nivel de morosidad de apenas el 2%, mientras que en otros segmentos como el de consumo es del 4%. Hay una actitud

responsable de la gente para pagar las cuotas de su vivienda, por lo que los constructores apuestan por montar más ofertas.

Se observa también un cambio en las exigencias de los clientes que apuntan a los proyectos ya terminados. Si hace algunos años el 97% de la demanda era por proyectos en planos hoy esa situación se ha revertido.

El mercado inmobiliario se ha diversificado. En el 2007 Quito se llevaba el 50% de lo que se desembolsaba en créditos hipotecarios, mientras que hoy tiene un 34%. Guayaquil de un 15% al 18%, Cuenca del 6% al 11% y Loja del 3% al 4%. Ahora se pueden ver nuevos nichos de negocios y eso ha obligado a ver más allá de Quito, como Manta. Adicionalmente, el monto de los créditos también se incrementaron: por ejemplo en Quito pasó de \$38.000 en promedio a 43.000,00 en el 2011; otro caso es el de Cuenca que pasó de \$25.000,00 a \$35.000,00, y en Ambato de igual manera.

Los casos citados son claros ejemplos de que en el 2011 hubo un mayor poder de compra y cumplimiento de los requisitos exigidos por las instituciones financieras, lo que llevado a los constructores a apostar por viviendas de \$35.000,00 y no como antes de \$60.000,00 porque la mora es baja y ya no hay los riegos de antes.

Indudablemente la presencia del BIESS dinamizó el sector, ya que atendió no solo con créditos para vivienda, sino también para oficinas, locales comerciales, etc. Hasta octubre del 2011 el BIESS había otorgado 12.412 créditos, y hasta diciembre logró otorgar su vivienda propia a 21.121 familias, superior a los 15.000 afiliado y jubilados beneficiarios de crédito hipotecario en año 2010, lo cual representa un crecimiento del 38,7%. Con esto el BIESS alcanzó el 30% del mercado y se prevé que su participación continúe en aumento, ya que en el 2011 cerró \$760 millones en créditos hipotecarios y para el 2012 se prevé incrementar la inversión \$a 900 millones. A esta actividad hay que sumar también los desembolsos efectuados por el banco ecuatoriano de La Vivienda, que en el 2011 fueron del orden de \$103 millones.

## **ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

Los mayores esfuerzos de la compañía se centraron en la construcción del Conjunto Habitacional Yaloman Garden, ubicado en la Parroquia de Alangasí, en el valle de los Chillos. La empresa adquirió el terreno donde se levanta el proyecto al Sr. Pedro Villacís, mediante un crédito hipotecario con el Banco Promerica por la cantidad de US\$ 120.000. En el lote que tiene una extensión de 2.253m<sup>2</sup> y se levantan 13 casas unifamiliares de 129 m<sup>2</sup> en promedio cada una, dirigido al segmento de la clase media.

La empresa se unió al grupo de inversionistas del proyecto Yaloman Garden, para lo cual dispuso para la venta la Bodega B-40 ubicada en el Conjunto de Almacenes y Bodegas PARKENOR. En el mes de Enero se concretó la transferencia de dominio, y el aporte económico al proyecto habitacional.

La construcción del conjunto habitacional se desarrolló a un ritmo normal, habiendo concluido la estructura y acabados exteriores de todas las casas, y la pintura y acabados interiores de la casa modelo, para iniciar el proceso de ventas. Se decidió no continuar

el programa de ventas con la empresa Proinmobiliaria debido a los magros resultados y se contrató con la corredora María Gloria Jijón.

Por otra parte, y con la decisión de continuar emprendiendo en proyectos propios, 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, y también por el énfasis en la construcción vertical que la nueva administración municipal está imprimiendo, y por las restricciones a la circulación vehicular que obligará a muchos a adquirir su vivienda en el área urbana y de fácil acceso a su trabajo y centros educativos, recreacionales, comerciales, dependencias públicas, etc.

El compromiso que Construcciones Debret firmó en el 2010 de compraventa 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, en donde se había proyectado construir un total de 60 departamentos de tres dormitorios, dirigido a la clase media, tuvo que deshacerse. Los representantes del centro educativo no pudieron legalizar la división del lote de terreno prometido en venta a Debret, además de que se vieron obligados a vender el Centro Educativo. Se procedió a la resciliación de la promesa de compraventa y se recuperaron todos los valores entregados de los promitentes vendedores.

También, un lote de terreno que se había ubicado para levantar un edificio de departamentos, en la calle El Batán, muy buen sector estratégico de Quito (El Batán), no pudo concretarse finalmente por problemas de los herederos del bien inmueble.

La empresa también incursionó en 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 renovación de los contratos de arriendo de la oficina 11-02 en el Edificio Unicornio con la empresa Tálamo Cía. por un período de dos años.

En resumen, el año 2011 fue de intenso movimiento. La empresa continuó analizando otros proyectos en su campo de acción, al tiempo que también adquirió experiencia en edificaciones y actividades de 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.

## 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 2011	AÑO 2010	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	102,354,22	58377,21	75%
COSTOS OPERACIONALES	-16.231,09	-4.875.00	
UTILIDAD BRUTA	<b>86.123,13</b>	<b>51.502,21</b>	67,22%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-71670,79	-41.984,69	
UTILIDAD OPERACIONAL	<b>14.452,34</b>	<b>11.517,52</b>	25.48%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	<b>14.452,34</b>	<b>11.517,52</b>	
PARTICIPACION TRABAJADORES ( 15% )	-2.167,85	-1.727,63	
UTILIDAD GRAVABLE	12.284.49	9.789,89	
IMPUESTO A LA RENTA	-2.948,28	-2.447,47	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>9.336,21</b>	<b>7.342,42</b>	27.15%

La actividad de la compañía en el año 2011 fue mayor con relación al año 2010, siendo los ingresos operacionales y no operacionales un 75% más alto que lo que se alcanzó el año anterior; la utilidad operacional fue 25.48% mayor que el resultado del 2010; la utilidad neta fue el 27.15% mayor con relación al año 2010.

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

## PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2012

El año 2011 la actividad fue igual que en el 2010, teniendo la construcción del Conjunto Yaloman Garden como el mayor proyecto, el cual se espera concluirlo en el transcurso del 2012, y proceder también a la venta de las viviendas.

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.

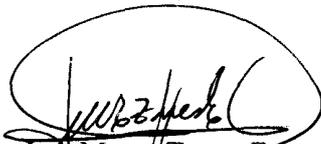
Las expectativas que ofrece el país para el 2012 son buenas para el sector de la vivienda, por el dinamismo que está impulsando el Gobierno a través de los créditos del BIESS, planes de vivienda del MIDUVI y créditos de la Banca Privada y mutualistas, producto de la estabilidad económica, social y política que experimenta tras cinco años de gobierno de la Revolución Ciudadana.

A lo anterior se añade que pese a los esfuerzos que realiza el Gobierno Nacional, el déficit habitacional logrará reducirse luego de varios años, con 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 2011.

Atentamente,

  
Ing. Mauro Torres E.  
GERENTE GENERAL

