



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

Quito, 7 de abril de 2014

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 2013.

#### **EL ENTORNO NACIONAL**

A comienzos del año 2013 se inició la campaña electoral de los comicios presidenciales para el período 2013-2017. En el mes de febrero se realizó la primera vuelta electoral para Presidente y también para elegir Assembleístas Nacionales y Provinciales.

El candidato para la reelección presidencial Econ. Rafael Correa triunfó ampliamente en la primera vuelta, con el 57%, por lo que no hubo necesidad de una segunda vuelta, ahorrándole al País gastos electorales. Por otra parte, la Lista 35 del partido de Gobierno obtuvo una mayoría aplastante en los comicios, logrando 100 escaños de 137 posibles.

El triunfo electoral del Movimiento Alianza País, confirmó la gran aceptación y confianza del pueblo ecuatoriano en su proyecto político, dándole de esta manera estabilidad y continuidad a las políticas emanadas del Régimen desde el año 2007.

Lo anterior se vio reflejado en los indicadores macroeconómicos y sociales positivos al término del año 2013, situación que se repite por séptimo año consecutivo, y que ha colocado al país como modelo de desarrollo sostenido a nivel mundial.

Al final del año 2013 la economía registra un crecimiento del 4,05%, situación que se debe principalmente al empuje de la economía no petrolera. Sectores como la construcción, industria manufacturera, comercio y servicios, actividades profesionales y la agricultura tuvieron un gran desempeño, sectores que representan el 85% del total del Producto Interno Bruto (PIB). El sector turístico registró un gran dinamismo, ingresando al país 335.00 turistas por trimestre. Además, el ingreso de remesas empezó a revertir la tendencia a la baja que había registrado en los últimos años; solamente desde los Estados Unidos se pasó de \$570 millones a \$660 millones. La inversión extranjera directa de \$495 millones al tercer trimestre del 2013 fue la mayor de los últimos cuatro años.

La balanza de pagos en el 2013 no tuvo problemas, el déficit que registró la balanza comercial se debió principalmente a la importación de materias primas, no de consumo. Con el cambio de la matriz productiva se sustituirá la importación de productos que se elaboran en el país.

La lucha contra la corrupción ha sido uno de los objetivos prioritarios del Gobierno, que ahora registra un récord en recaudación tributaria, un desarrollo histórico de las telecomunicaciones y cambios profundos en el Servicio Nacional de Aduanas. En los siete años de Gobierno se recaudó un total de \$21.083 millones, que representa un 137,3% más que los \$8.882 millones recaudados de los años 2000 al 2006.

En cuanto al desempeño fiscal, en el 2013 la recaudación tributaria alcanzó \$12.758 millones, cifra que comparada con los \$4.600 millones que se recaudaron en el 2006, triplica los ingresos recaudados para el Ecuador. En los siete años de gestión del actual Gobierno, la recaudación sobrepasa los \$60.000 millones, cifra enormemente importante que explica la cantidad de obras realizadas en infraestructura, inversión social, etc. La meta es que la recaudación llegue a duplicar los ingresos petroleros.

En cuanto a los indicadores sociales la tasa de desempleo se ubicó en el 4,86%, el subempleo bajo en 3,9 puntos porcentuales con relación al año 2012. La pobreza por ingresos se ubicó en 25,55%, bajando del 37,65 registrado en el 2007, lo que quiere decir que 1,137 millones dejaron de ser pobres. La pobreza rural cayó 7,04% al ubicarse en 42,03%. La pobreza extrema llegó al 8,61%, es decir, tuvo un descenso de 2,57%. La pobreza extrema rural también registró una caída de 5,91%, ubicándose en 17,39% en el 2013.

La inversión pública del 2013 superó los \$8.100 millones, y estuvo dirigida a los sectores productivo, estratégico, social y talento humano. El ingreso per cápita se situó en \$1.982 y conjuntamente con el crecimiento sostenido de la economía del 5% entre el 2007 al 2012 contribuyeron a un aumento del consumo y por ende una dinamización de la economía. Todo lo anterior se enmarca dentro de las políticas del Gobierno para lograr el Buen Vivir que es un proceso para lograr el mejoramiento participativo de la calidad de vida de la población, a partir de un mayor acceso a bienes y servicios para la satisfacción de las necesidades humanas y de la consolidación de la cohesión social, de los valores comunitarios y de la participación activa de individuos y comunidades en las decisiones relevantes para la construcción de su propio destino.

Entre los factores que han contribuido a incrementar el consumo están el índice inflacionario que ha sido bajo en los últimos años, el entorno internacional favorable y los altos precios del petróleo de los cuales el país se beneficia de mejor manera con la renegociación de los contratos petroleros, y que sumado al incremento de las recaudaciones fiscales han ayudado a un mejor desempeño de la economía nacional y que ha derivado en una dinámica de desarrollo y confort que genera más consumo (los ingresos cubrieron el 96,12% de la canasta familiar).

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2013:

	DIC/2013	DIC/2012	DIC/2011
Inflación anual oficial	2.72%	4,16%	5,41%
Crecimiento del PIB	4,50%	5,01%	7,78%
PIB (Real)	89.834mill	87.502mill	79.780 mill
Exportaciones totales	24.957,65	23.898mill	22.345,2mill
Importaciones totales	25.979,49	24.017mill	22.945,8mill
Remesas de emigrantes	2.340 mill	2.400 mill	2.672.4 mill

El Presupuesto General del Estado ascendió a \$32.366,82. La recaudación de impuestos sumó \$16.606,14 millones, siendo la principal fuente de financiamiento de los gastos permanentes. La deuda pública se ubicó en \$12.606,8 millones, y se destinaron \$1.285,76 millones al pago de amortizaciones de deuda interna y externa. La deuda Pública representó el 23,6% del PIB; la deuda interna fue del 9,7% del PIB y la deuda externa el 13,9% del PIB.

La producción petrolera fue de 549.686 barriles por día., y el precio promedio fue de \$95 por barril. La inversión pública ascendió a \$7.052 millones y constituye el principal motor de la economía. Esa inversión pone énfasis en el desarrollo social (\$2.041 millones) y en el sector productivo (\$1.250 millones).

Los logros del Gobierno están a la vista de todos los ecuatorianos. Uno destacable es la inversión en sectores estratégicos que es una parte importante del cambio de la matriz productiva, y que creció veintinueve veces del 2007 al 2013.

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

Los grandes proyectos de infraestructura vial continuaron durante el año 2013. Importantes vías en la costa, en la Sierra, y puentes en la Amazonía continuaron, y otras fueron inauguradas. Han sido \$6.402 millones devengados desde el año 2007 a septiembre del 2013 en proyectos ejecutados. Se han intervenido 9.581 kilómetros de la red vial estatal.

A esto hay que añadir también la construcción de hospitales, centros educativos, unidades de vigilancia, nuevas cárceles modernas y dignas en todas las regiones del país, e importantes proyectos en ejecución como centrales eléctricas como: Coca Codo Sinclair, Toachi Pilatón, Sopladora, Minas de San Francisco, y otras obras el Metro de Quito, el tranvía de Cuenca, nueva infraestructura educativa como la ciudad del conocimiento YACHAY.

Se ha desarrollado una conciencia de que el sector de la construcción tiene una importancia estratégica por el alto impacto económico y social reflejado en los indicadores nacionales.. La cadena de valor del sector congrega a diversos actores, quienes desde su acción específica pueden convertirse en importantes agentes multiplicadores del cambio y del desarrollo del país. En el país aún existe la necesidad de construir alrededor de 700.000 unidades de vivienda para los estratos bajos de la

sociedad. En los últimos seis años se han construido alrededor de 280.000 viviendas entre nuevas y mejoradas, y se entregaron 36.000 bonos de titulación lo que representa 1.280 millones de dólares en inversión en proyectos habitacionales.

Hay que destacar que el BIESS continuó siendo el gran motor del desarrollo inmobiliario. El Banco asumió el control total de los trámites para la concesión de los préstamos hipotecarios, esperando tramitar un total de 3.500 solicitudes al mes. Desde Octubre del 2010 a noviembre del 2013 se entregaron créditos hipotecarios por un valor de \$3.317 millones de dólares, para 2'865.924 beneficiarios; y, en el 2014 se espera incrementar este valor considerando el tema de la vivienda popular que se impulsa, por lo cual se estima alcanzar unas 30.000 viviendas. Además, a partir del 2014, el plazo para cancelar los préstamos hipotecarios para vivienda será de 30 años.

Desde el punto de vista del consumo la construcción se expresa en los niveles de exigencia. Por ejemplo, la capacidad económica de quienes pertenecen a los segmentos altos hace que busquen lo último en el mercado, ya no solo para satisfacer una necesidad sino para conseguir el mayor confort. En el caso de los nuevos departamentos que cuentan con modernos sistemas de baño, se ven jacuzzis con esquemas muy sofisticados que funcionan electrónicamente, incorporan teléfonos, radios, y más elementos importados que facilitan la comodidad de las familias, lo que es un “plus” para atraer clientes. A ello se suman sistemas inteligentes para ascensores, edificios, casas, etc. De esta forma industrias relacionadas con el sector están creciendo, modernizándose para ser más competitivos y reaccionar ante la tremenda demanda de inversión pública que existe, y de paso se resuelven problemas sociales con mayor empleo.

En Quito, el sector inmobiliario se recupera luego de la crisis del 2008 que frenó su desarrollo por cerca de dos años. Según Smart Research hasta Marzo del 2013 había una oferta de 16.201 unidades. De este universo las zonas de mayor crecimiento son la zona Centro Norte y el Sur. La zona Centro Norte es el de mayor plusvalía y el de mayor costo por m<sup>2</sup> con un promedio de \$1.300. Este sector comprende las zonas aledañas a la Carolina (\$1.400 el m<sup>2</sup>), El Batán, el Quito Tenis (\$1.500 el m<sup>2</sup>), La Paz, entre otros.

Las bondades del sector se resume en: lujo, confort, ubicación estratégica, seguridad, tecnología de punta, fácil acceso a los centros de gestión, comerciales, financieros, a los que hay que añadir el perfil social y cultural del sector. El Sur de Quito en cambio es el reducto de la clase media y las clases populares, con la mayor cantidad de unidades habitacionales: 4.203 departamentos y 1.898 casas. Ahí el valor promedio del m<sup>2</sup> de construcción está en \$589.

El valor del terreno en Quito está determinado por su ubicación, servicios urbanos, topografía, calidad del suelo, superficie, volumen de construcción permitido. Una hectárea en zona de protección ecológica vale muy poco, mientras que en el Quito Tenis el m<sup>2</sup> de terreno está por sobre los \$800.

Finalmente se ha podido observar que los precios de los inmuebles suben permanentemente, lo que es normal ya que las empresas buscan su rentabilidad. Según mediciones a marzo de 2013, los precios tienen un excedente del 15% sobre la inflación. Esto no significa que se esté configurando una burbuja, pero puede ser que ya se esté llegando al tope.

## ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Habiendo concluido la construcción del Conjunto Habitacional Yaloman Garden, ubicado en la Parroquia de Alangasí, en el Valle de los Chillos, que comprende 13 casas unifamiliares de 129 m<sup>2</sup> en promedio cada una, dirigido al segmento de la clase media, la mayor parte de las actividades de la compañía se centró en la venta de las casas.

Además de las dos casas vendidas a finales del año 2012, se logró vender cuatro casas más, y se reservaron tres casas cuyos trámites para la obtención del crédito están en marcha. Aún quedan disponibles cuatro casas que se espera sean vendidas en el 2014.

En realidad, se esperaba que todo el conjunto sea vendido en el 2013, pero limitaciones de los corredores encargados de la comercialización dificultaron ese objetivo, a pesar de que también se participó en la Feria de la Vivienda del BIESS en el 2013, pero sin resultados halagadores. Se espera que una empresa con mayor experiencia pueda asumir la tarea de la comercialización.

A lo anterior hay que añadir las trabas que surgieron para la transferencia de dominio. Nuevas regulaciones emitidas por el Municipio de Quito demoró el trámite por la incorporación de tributos sin sentido, lo cual hubo que sortear ya que la aplicación de las nuevas regulaciones quedaba a discreción e interpretación del funcionario municipal de la ventanilla. Esto provocó reclamos por parte de la Cámara de Construcción de Quito, en reuniones mantenidas con personeros municipales.

Con la decisión de continuar emprendiendo en proyectos propios y aprovechar la demanda de vivienda originada particularmente por las facilidades de financiamiento para la clase media que están otorgando los programas del Gobierno, se adquirió 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 administración municipal está imprimiendo, especialmente con la salida del aeropuerto en Febrero del 2013 y del parque Bicentenario que se construye en esa área.

En vista de que el inmueble se hallaba habitado por inquilinos de la anterior dueña, hubo que seguir un proceso legal con el fin de que en un plazo de tres meses desocuparan el inmueble. A finales del mes de Junio fue desocupado completamente, y luego se procedió al derrocamiento del vetusto edificio de cuatro departamentos. Al mismo tiempo se tramitó ante el Municipio de Quito la autorización para el derrocamiento y la anulación de la propiedad horizontal, trámite este último que ha tomado varios meses y que aún está para la resolución final. Sin la culminación de este trámite no se puede planificar una nueva edificación.

La adquisición del inmueble se consiguió con un préstamo del Banco PROMERICA por US\$450.000. A finales del 2013 se había cancelado parte del préstamo, quedando un saldo de US\$200.000 a pagarse en marzo del 2014. En el mes de setiembre se realizó un avalúo del terreno con la empresa Acurio y Asociados, con el fin de dar como garantía del préstamo al Banco PROMERICA. También, se contrató con la empresa SEPIP Cía. Ltda. la guardianía compartida del lote de terreno.

Por otra parte, continua en análisis el proyecto habitacional en la Parroquia de Calderón, en el terreno de propiedad del Ing. Mauro Torres. Se espera que tanto el Municipio

como la Superintendencia de compañía modifiquen las resoluciones emitidas en diciembre de 2013 que dificultan el desarrollo normal de los proyectos a las empresas constructoras e inmobiliarias, con el pretendido afán de evitar estafas a los que desean adquirir una vivienda. Se corre el riesgo de que con las recientes resoluciones se paralice gran parte de la construcción de viviendas con el consiguiente desempleo.

La posible comercialización de kits de impermeabilización y de morteros en bruto que se pensaba podían ser eventualmente elaborados en el Ecuador bajo licencia Alemana (Bordstein Ries) finalmente fue descartada por falta de promoción de la empresa alemana, y los kits sobrantes que se hallaban inventariadas fueron devueltas al representante de esa compañía en Quito.

DEBRET también realizó trabajos de construcción del muro de cerramiento en el lote de terreno en donde se halla la bodega de la empresa ZAVATO.

En resumen, el año 2013 fue de intenso y de variado movimiento. La empresa realizó otras actividades en su campo de acción, al tiempo que también se dedicó a las tareas de venta de las casas del Conjunto Yaloman Garden..

#### **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.

Se mantienen el Ing. Mauro Torres como Gerente General y el Econ. Carlos Torres como Presidente de la compañía, conforme a la resolución de la Junta General de Accionistas en reunión celebrada el 5 de julio de 2012.

#### **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 para sus actividades.

#### **SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

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

	AÑO 2013	AÑO 2012	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	473.626,22	253.978,76	1.86%
COSTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	-408.445,81	-182.172,46	2.24%
UTILIDAD BRUTA	65.180,41	<b>71.806,30</b>	0.91%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-59.463,74	-62.376,90	0.95%
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>5.716,67</b>	<b>9.429,40</b>	0.61%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	<b>5.716,67</b>	<b>9.429,40</b>	
PARTICIPACION TRABAJADORES ( 15% )	-857,50	-1.414,41	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)		3.257,51	
UTILIDAD GRAVABLE	4.859,17	11.272,50	
IMPUESTO A LA RENTA	-1.069,02	-2.592,68	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)		-3.257,51	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>3.790,14</b>	<b>5.422,32</b>	0.70%

La actividad de la compañía en el año 2013 fue mayor con relación al año 2012, siendo los ingresos operacionales y no operacionales un 86% más alto que lo que se alcanzó el año anterior; la utilidad operacional fue menor, alcanzando el 61% del año 2012; la utilidad neta fue el 70% el año 2012.

Se debe destacar que la compañía gozó de relativa liquidez durante al año 2013, debido al aporte de los inversionistas, y logró cubrir los gastos financieros derivados del préstamo hipotecario con el Banco Promerica, y que permitió financiar la adquisición del terreno en el sector Quito Tennis donde se levantar una edificación. Estos gastos son cargados a los costos de dicho proyecto, por lo tanto asumido por los promotores (inversionistas).

#### PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2014

Las perspectivas para el 2014 apuntan a un crecimiento de la economía ecuatoriana del 4.5%, impulsado por el dinamismo de la demanda interna, según el balance de la CEPAL. El porcentaje de crecimiento del país está entre los seis mejores de la región, a pesar de que en el 2013 hubo un menor dinamismo de la demanda externa, una mayor volatilidad financiera internacional, y una caída en el consumo, factores que incidieron en el desempeño económico modesto de la región.

Mientras la CEPAL pronostica un crecimiento de 4,5% de la economía en el 2014, el Gobierno ecuatoriano estima que se ubicará entre el 4,5% y el 5%, con una tasa de inflación del 3,2%, es decir ritmos de crecimiento más altos.

En cuanto a las actividades de la compañía, para el año 2014 se espera completar la venta de las casas restantes del Conjunto Yaloman Garden, para lo cual se encargará la comercialización a corredores profesionales con mayor experiencia.

El proyecto en el sector del Quito Tennis será una prioridad durante el año 2014. Se han iniciado conversaciones con un grupo de arquitectos para los diseños del edificio de departamentos. El lugar donde se encuentra el lote de terreno resulta bastante atractivo para los potenciales compradores. Sin embargo, estamos a la espera de que se aclaren las ordenanzas y resoluciones, tanto del Municipio como de la Superintendencia de Compañías, emitidas en Diciembre del 2013, para que faciliten la realización del proyecto.

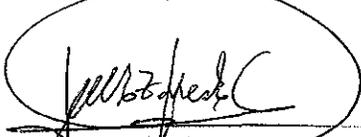
El proyecto habitacional en el sector de Calderón, también merecerá especial atención, y también su ejecución estará enmarcada dentro de las nuevas disposiciones municipales.

Las expectativas que ofrece el país para el 2014 son buenas para el sector de la vivienda, por el dinamismo que está impulsando 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 2013.

Atentamente,



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