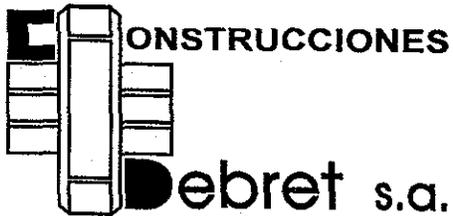


***INFORME DEL GERENTE GENERAL POR EL EJERCICIO
ECONOMICO DEL AÑO 2014***



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

Quito, 2 de abril de 2015

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 2014.

EL ENTORNO NACIONAL

El inicio del año 2014 estuvo marcado por la campaña política para elegir alcaldes, prefectos provinciales y concejales en todos los cantones del país, por un período de cinco años. Las elecciones se celebraron el 23 de febrero y nuevamente el movimiento oficialista Alianza País obtuvo la mayor cantidad de votación a nivel nacional y fue la agrupación que captó el mayor número de dignidades a lo largo y ancho del país.

Sin embargo, las alcaldías principalmente de Quito y Cuenca en donde existían personeros del movimiento del Gobierno, fueron desplazados por otros partidos, dando la impresión de que Alianza País comenzaba a debilitarse. Esto fue aupado por la prensa opositora que consideraba como una derrota del Gobierno, y el resurgimiento de las fuerzas de la derecha política y económica. Calmados los ánimos se pudo constatar que fueron otros partidos y movimientos afines al Gobierno quienes ocuparon el segundo lugar de las preferencias electorales. Por otro lado, alcaldes triunfadores de otras tiendas políticas manifestaron su apoyo y trabajo coordinado con el Gobierno, dando así al traste el pretendido triunfo de la oposición.

El Gobierno nacional, particularmente el Presidente Rafael Correa, continuó con una altísima aceptación a su gestión durante el 2014, llegando a ser considerado el segundo presidente más popular del mundo con el 79%, superado sólo por Vladimir Putin, Presidente de Rusia. Esto le ha permitido al Gobierno continuar con su programa revolucionario en todas las áreas, destacándose la vialidad, educación, salud, infraestructura, etc. No obstante, y sobretodo poniendo énfasis en su proyecto de cambio de la matriz productiva y energética del Ecuador.

El año 2014 terminó con un descenso del precio internacional del petróleo ecuatoriano, luego de haber alcanzado niveles de \$103.77 por barril. Esto obligó a que el Gobierno

revise el presupuesto presentado para el año 2015 en el que se había establecido un precio referencial de \$79,00 por barril de petróleo, produciéndose recortes y suspensión del alza salarial en el sector público, así como un nuevo régimen de cupos tanto para la importación de vehículos como para las partes o CKD para su ensamblaje, salvaguardas a las importaciones del Perú y Colombia (\$2,833 millones se importaron en 2014), entre otros.

No obstante, la economía ecuatoriana creció en 3,8% en el 2014, y se espera un crecimiento del 3,6% para el 2015, superando al promedio de América Latina y El Caribe que se hallan en el 1,1% y 2,2% para el 2014 y 2015 respectivamente, y el de las grandes economías latinoamericanas (Brasil 0,3% y 1,4%; México 2,4% y 3,5%; Argentina -1,7% y -1,5%). Al igual que en el 2013 el crecimiento del Ecuador en el 2014 se debió al impulso generado por el gasto de consumo de hogares y de la inversión pública como inversiones en infraestructura (vías, salud y educación) y en la construcción de ocho hidroeléctricas, para dotar de energía limpia al país y reducir la dependencia de la energía térmica.

De acuerdo a la CEPAL, Ecuador es un referente de trabajo y de políticas públicas para un mejor futuro, destaca el compromiso con la diversificación de la matriz productiva, logrando diversificar la economía. Sugiere la CEPAL que otros países de la región pueden tomar como ejemplo lo hecho por Ecuador en la renegociación de los contratos petroleros para obtener mejores resultados.

Las exportaciones ecuatorianas entre enero y julio del 2014 registraron un aumento de 9,3% con relación al periodo similar del 2013, y las ventas externas petroleras tuvieron un crecimiento del 3,8% aunque el valor unitario disminuyó en 2,4%. Las exportaciones no petroleras en los siete primeros meses fueron superiores en 16,4% respecto al mismo periodo del 2013, destacándose el camarón 62,5%, banano 8,2%, cacao 39,7% y productos mineros 106,5%, etc.

Las importaciones entre enero y julio registraron una disminución de \$133 millones, es decir el 0,9%, disminuyendo las importaciones de bienes de capital, materias primas y bienes de consumo, aumentando en cambio los combustibles y lubricantes. Todo esto dio como resultado un superávit de \$605,79 millones para el periodo, lo que significó una recuperación del 171,4% si se compara con el saldo comercial del 2013 que fue negativo -\$848,58 millones. Entre los meses de Octubre y Noviembre del 2014 se registra un superávit de la Balanza Comercial de \$135,2 millones.

La implementación de medidas técnicas para impulsar la industria nacional y garantizar la calidad de la producción generó un impacto positivo en la balanza comercial en el 2014. Esto no sólo significó un cambio favorable en el comercio internacional de país, sino que permitió la generación de nuevas plazas de trabajo, encadenamientos productivos y productos nacionales con altos estándares de calidad, lo que contribuye a la transformación productiva. Al mismo tiempo, el crecimiento productivo se refleja en el incremento de las tasas de empleo; el empleo de calidad pasó del 40,89% en marzo del 2014, al 44,02% en junio 2014, lo que significa que las medidas que se adoptaron no sólo fueron acertadas sino necesarias para el desarrollo económico y social de país.

En la parte social el Gobierno logró reducir la pobreza por ingresos en 15 puntos porcentuales, ubicándose en el 22,5% a finales del 2014. Hace ocho años este índice llegaba al 36,74% y en diciembre de 2013 fue de 25,55%, mientras que la pobreza extrema pasó del 16,45% en el 2007 al 8,61% en el 2013 y al 7,65% en el 2014. Estos resultados implican que miles de familias ecuatorianas mejoraron su calidad de vida como resultado de las políticas gubernamentales en este período, siendo el Ecuador uno de los países que más reduce pobreza, y ha establecido la meta de erradicar la pobreza extrema hasta el 2017.

El tema de la pobreza se ataca desde varias dimensiones (salud, empleo, educación y generación de ingresos) en las que el Gobierno ha realizado la inversión pública más importante de toda la historia nacional. Es de destacar la inversión en educación superior que en los últimos siete años fue de \$9.445 millones, pasando del 0,72% del PIB en el 2006 al 2,12% en el 2014., lo que le identifica al Ecuador como el país que más invierte en educación superior en toda la región.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2014:

	DIC/2014	DIC/2013	DIC/2012
Inflación anual oficial	3.67%	2.72%	4,16%
Crecimiento del PIB	3.8%	4,50%	5,01%
PIB (Base 2007)	69.770mill	67.081mill	64.106mill
Exportaciones totales	25.732mill	24.847mill	23.764mill
Importaciones totales	26.433mill	25.979mill	24.017mill
Remesas de emigrantes	2.461mill	2.450mill	2.446mill

La fuerte caída de los precios del petróleo, debido a una sobre oferta mundial particularmente por la extracción de esquitos en los USA y Canadá que los volvió rentables con los altos precios, tuvo su impacto en la disminución de ingresos por exportaciones al final del 2014. El reto será para el año 2015, en un contexto internacional de menores ingresos petroleros y recuperación lenta de la economía internacional.

La tasa de desempleo y subempleo disminuyó en el segundo semestre del 2015, siendo consistente con la reactivación del gasto e inversión pública, y que el fisco mejorara sus niveles de liquidez; la tasa de desempleo fue del 3,90%. A futuro, los menores ingresos por exportaciones de petróleo tendrían un efecto negativo sobre la inversión, principalmente en el sector de la construcción lo que podría poner presión en el mercado laboral.

En el 2014 se logró la extensión de preferencias arancelarias de la Unión Europea para el Ecuador por dos años más, poniendo fin a una de las mayores preocupaciones del sector exportador, ya que el sistema de preferencias fenecía en diciembre del 2014. El número de productos que sale de Ecuador con destino a la UE, sin restricciones, bordea los 5.000. Según datos del Banco Central en el 2013 el país exportó un total de \$2.762

millones a ese bloque, siendo el banano, camarón, flores, cacao y café las mayores ventas, a Holanda, Alemania, Francia, España e Italia.

En el mes de noviembre la Asamblea Nacional aprobó el presupuesto para el 2015 en US\$36.317 millones, y se proyectó el precio del petróleo en \$79,70 por barril, el cual podría ser revisado por la situación mundial que atraviesa el precio del hidrocarburo.

El Gobierno continuó trabajando en el desarrollo de proyectos para el incremento de gas natural en el golfo de Guayaquil, refinería del Pacífico, almacenamiento y transporte de GLP en la zona Sur, rehabilitación de la Refinería Esmeraldas, uso de gas natural en el sector eléctrico, construcción de carreteras, escuelas del milenio, campus universitarios, proyectos hidroeléctricos (8 megaproyectos), etc. La inversión pública llegó al 11% del PIB, siendo la meta mantener el 15% como inversión del sector público no financiero

El turismo tuvo un gran auge en el año 2014, ya que más de 1,5 millones de turistas visitaron Ecuador, una cifra récord, siendo Colombia y Estados Unidos los países de donde provienen la mayoría de turistas..

El Gobierno atento a la situación del petróleo mantiene una sólida posición de liquidez, y aplica políticas para contrarrestar la caída del precio del crudo, entre ellas, la propuesta de ley tributaria que generará más ingresos fiscales y acelerará la inversión privada, y el acceso del país a líneas de crédito contingente de organismos internacionales.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION: INMOBILIARIO

El uso del suelo en el distrito metropolitano se ha complicado ya que los terrenos aptos para la vivienda se terminan. En los valles colindantes también sucede algo igual, ya que la mayoría incluye zonas de reserva y protección ecológica. Esta situación cobra más protagonismo por la tendencia de la ciudad capital a extenderse sin orden ni concierto hacia las periferias, que ya están a punto de saturación. El resultado es el despilfarro del suelo, de los recursos económicos municipales, de la infraestructura y hasta del tiempo útil de los habitantes.

La solución a este problema es construir buena vivienda, bonita y barata en los terrenos baldíos y sub-ocupados de las zonas urbanas totalmente consolidadas, como los barrios Larrea, América y la Mariscal. Existen buenos ejemplos de esta apropiación: la Casa Sodiro, el Portal de San Marcos, la ex Cervecería Victoria. Faltaría decisión política.

El déficit de viviendas en el país se ubica entre las 400.000 y 700.000 unidades habitacionales. Anualmente unos 40.000 hogares acceden a vivienda nueva. Hasta el mes de agosto de 2014 en Quito se desarrollaron 273 proyectos nuevos y más de 20.000 unidades de vivienda, casas y departamentos nuevos, estuvieron listos para la venta, el doble con relación al 2009. En la zona Norte un nuevo Quito se levanta: zonas como Ñaquito, Carolina, Shyris, Amazonas, 6 de diciembre, República del Salvador, Coruña y otras se tramitaron más permisos de construcción.

Las firmas inmobiliarias del país prevén construir 30.000 viviendas en proyectos habitacionales destinados a familias de escasos recursos dentro de los próximos dos

años, de esta manera se espera reducir el déficit para este segmento que registra mayor dificultad para acceder a créditos hipotecarios-

El sector inmobiliario cerró el 2014 con una cifra cercana al 10% de incremento en el monto de créditos hipotecarios. Hasta el mes de octubre el sistema financiero público y privado había crecido en 6,8% con relación al año 2013. Hasta ese mes, según la Asociación de Promotores Inmobiliarios del Ecuador, se habrían entregado \$1.865 millones en hipotecarios. La reducción del tiempo en la entrega del dinero fue una de las razones para el incremento de los préstamos para vivienda, ya que en Quito, por ejemplo se redujo de 240 días a menos de 60, y en Guayaquil de 150 a menos de 50 días.

Respecto al financiamiento de vivienda, el BIESS indicó que más recursos públicos fluyeron para la construcción de vivienda, un sector clave para el Gobierno, en un escenario con una baja del precio del petróleo. En el mes de Mayo el 97% de los préstamos para vivienda era menor a \$100.000, y el 35% de los créditos se destinó a la vivienda de un valor de hasta \$30.000. Según Market Watch se desembolsaron créditos por \$1.605 millones, de los cuales el BIESS tiene el 66%.

La construcción de vivienda se recuperó del bajón que registró a finales del 2013, con repercusiones positivas para otros sectores como el de la industria. De cada dólar que se destina en la construcción \$0.75 van directamente a materiales de construcción, como cerámica, piezas sanitarias, etc., además de utilizar mano de obra de baja calificación en zonas urbanas; alrededor de 534.552 trabajadores en el país, 10% del empleo nacional, de los cuales el 40% está en Quito. Por otro lado, ha existido una estabilidad en el precio de los materiales de construcción, por ejemplo el hierro se ha mantenido en precio promedio de \$7,00 el kilo durante los últimos años.

Según el Banco Central, durante el tercer trimestre, el 30% de las empresas constructoras consideraron que era buen momento endeudarse con un crédito financiero, y planificaban seguir haciéndolo en el cuarto trimestre. El sector inmobiliario espera que en el 2015 el crecimiento de los hipotecarios supere el 10%, ya que existe un acercamiento a nichos sociodemográficos que tradicionalmente han tenido menos acceso a vivienda, contrario a lo que sucedía en el 2009 cuando la mayor oferta era de propiedades arriba de los \$60.000.

En el curso del segundo semestre el Presidente Correa planteó la posibilidad de crear un impuesto a la plusvalía, es decir sobre el incremento del valor comercial de un inmueble, lo que causó preocupación en el sector inmobiliario, quienes temen que más impuestos afecten el crecimiento del sector, sobre todo en zonas donde hay inversión pública. El ministro de la Vivienda ha manifestado que si bien se cobra un impuesto del 10% a las utilidades de transferencia de predios urbanos, y su plusvalía, es necesario un nuevo impuesto para limitar el crecimiento excesivo en el precio del suelo, indicando que esto no afectará a la industria inmobiliaria que transforma el suelo, ya que el impuesto estará dirigido a la plusvalía de los suelos vacíos baldíos en borde de terreno.

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Durante el año 2014 se prosiguió con la venta de las casas del Conjunto Habitacional Yalomán Garden, ubicado en la Parroquia de Alangasí, en el Valle de los Chillos, que comprende 13 casas unifamiliares de 129 m² en promedio cada una, dirigido al segmento de la clase media. Se firmaron contratos con otros corredores de bienes raíces con el fin de agilizar la venta, y se decidió no participar en las ferias de bienes raíces por los bajísimos resultados obtenidos. Al término del año quedaban únicamente dos casas por vender, y se espera que en el transcurso del primer trimestre del 2015 se hayan vendido las dos restantes. Mientras tanto se realizaron reparaciones y arreglos de las casas ya entregadas y de las que se vendieron.

Se dio por terminado la reserva de una de las casas, hecha en noviembre de 2013, por imposibilidad del comprador de obtener financiamiento, habiendo concluido en el mes de Mayo con la suscripción de un acta transaccional, observando las obligaciones contraídas para el caso de desistimiento. En el mes de diciembre dicha casa fue adquirida por otro comprador. También se dieron facilidades, a través de un banco privado, para la venta de una casa a un cliente que no podía obtener crédito por su remuneración, pero en cambio recibía otros beneficios laborales altos.

Se hicieron gestiones conjuntamente con los copropietarios del Conjunto, con el fin de lograr del Municipio el asfaltado de la calle Río Santiago para completar la conexión directa con la autopista General Rumiñahui. Finalmente se logró este propósito y el Conjunto ganó en plusvalía.

Por otro lado, también se vendió la última casa del Conjunto Camino de los Libertadores, ubicado en Chillogallo, y se iniciaron los trámites para la recuperación del fondo de garantía depositado en el BEV.

Para nuevos proyectos se deberá tomar en cuenta las nuevas regulaciones que rigen para las empresas constructoras, originadas en la Superintendencia de Compañías y Municipio, y que buscan evitar fraudes a los compradores. Construcciones Debret ejecuta con mucha seriedad sus proyectos, en calidad de materiales, aspectos legales, etc., lo que transmite confianza y seguridad a sus clientes.

El terreno de propiedad de DEBRET que se encuentra en el sector del Quito Tenis fue finalmente catastrado como tal, luego de dar de baja la propiedad horizontal que lo afectaba por una edificación que allí existía y que fue derrocado. Sin embargo un error en el Municipio que otorga una extensión del terreno que no es real y que nos ha tocado pedir su rectificación, se ha constituido en un trámite demasiado engorroso y que ha dificultado el que se pueda avanzar con los diseños del edificio de departamentos que allí se proyecta construir.

La empresa realizó varios trabajos como la construcción de un muro de contención de la bodega de la compañía ZAVATO S.A. en Sangolquí, así como también se alquilaron el equipo de encofrado, andamios y maquinaria para dicha obra.

También se continuó con actividades de asistencia técnica y de gerencia de proyectos, y asesoría en proyectos inmobiliarios que representaron ingresos a la compañía. Por otro

lado, se renovó el contrato de arriendo de la oficina 11-02 con la empresa AECINTER S.A. por un año más.

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.

En la Junta General de Accionistas celebrada el diez de Julio de 2014, se ratificó los nombramientos del Ing. Mauro Torres como Gerente General y del Econ. Carlos Torres como Presidente de la compañía, por un período de dos años.

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 se 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 2014	AÑO 2013	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	461.982,71	473.626,22	0.97%
COSTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	-396.800,00	-408.445,81	0.97%
UTILIDAD BRUTA	65.182,71	65.180,41	1.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-60.854,60	-59.463,74	1.02%
UTILIDAD OPERACIONAL	4.328,11	5.716,67	0.757%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	4.328,11	5.716,67	
PARTICIPACION TRABAJADORES (15%)	-649,22	-857,50	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)			
UTILIDAD GRAVABLE	3.678,89	4.859,17	
IMPUESTO A LA RENTA	- 809,36	- 1.069,02	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)	0,00	0,00	
UTILIDAD NETA	2.869,53	3.790,14	0.757%

La actividad de la compañía en el año 2014 fue menor con relación al año 2013, siendo los ingresos operacionales y no operacionales un 97% de lo que se alcanzó el año 2013; la utilidad operacional fue menor, alcanzando el 75% del año 2013; la utilidad neta fue el 75% del año 2013.

Se debe destacar que la compañía gozó de relativa liquidez durante al año 2014, debido a la venta de las casas, y logró cancelar un préstamo hipotecario con el Banco Promerica. Esto también permitió devolver parte de las inversiones realizadas por los promotores en el proyecto Yaloman Garden.

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2015

El 2015 trae retos interesantes para el desempeño de la economía ecuatoriana, cuya proyección de crecimiento, según las perspectivas del Banco Mundial, estará sobre el 2%, y de la CEPAL en 3,6%. En este complejo escenario lo que más atención genera es el comportamiento del precio del petróleo en el mercado internacional, ya que después de los impuestos, es la mayor fuente de recursos que tiene el Presupuesto del Gobierno Central.

Par atenuar la necesidad de liquidez, el Gobierno proyecta una gira oficial por China para afianzar sus relaciones bilaterales con el gigante asiático, suscribir acuerdos y buscar otras fuentes de financiamiento.

Dentro de este escenario, la construcción resulta clave para levantar la economía en el año 2015. No obstante, este año puede ser complicado, con menos circulante en la economía y menos gente dispuesta a endeudarse en un bien. La meta de crecimiento de ventas es del 25%, porque los proyectos en desarrollo no pueden detenerse y cualquier recesión se sentiría en el año 2016. Las firmas inmobiliarias del país prevén construir 30.000 viviendas en proyectos habitacionales destinados a familias de escasos recursos dentro de los próximos dos años. Las casas que se entregarán hasta el 2016 permitirán reducir el déficit de vivienda para este segmento que registra mayor dificultad para acceder a créditos hipotecarios.

El gobierno prevé contrarrestar la posible disminución de la actividad de la economía, dinamizando el sector inmobiliario, para lo cual se establecerían tasas preferenciales para la adquisición de vivienda de hasta US\$40.000,00 ampliando también el plazo para pagarlo, además del bono que recibirían. Se gestiona además para que la banca destine \$85 millones de dólares a tasas reducidas de interés para los segmentos bajos de la población. Los promotores inmobiliarios también recibirían créditos a tasas preferenciales para la construcción de viviendas. Todo esto apunta a mantener el ritmo de crecimiento inyectando más recursos a la economía.

En cuanto a las actividades de la compañía, para el año 2015 se espera vender las últimas dos casas del Conjunto Yaloman Garden, para de esta manera dar por concluido el proyecto.

El proyecto en el sector del Quito Tennis será una prioridad durante el año 2015. Se han iniciado conversaciones con un grupo de arquitectos para los diseños del edificio de departamentos. Una vez que fue dado de baja la anterior propiedad horizontal, continuarán las gestiones para corregir la superficie del terreno que consta en el catastro. El lugar donde se encuentra el lote de terreno resulta bastante atractivo para los potenciales compradores.

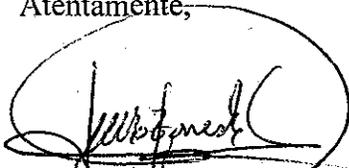
El proyecto habitacional en el sector de Calderón, también merecerá especial atención, y su ejecución estará enmarcada dentro de las nuevas disposiciones municipales.

Las expectativas que ofrece el país para el 2015 son buenas para el sector de la vivienda, por el dinamismo que piensa impulsar el Gobierno Nacional para reducir el déficit habitacional con los programas de vivienda que se ejecutan al ritmo actual. 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 2014.

Atentamente,



Ing. Mauro Torres E.

GERENTE GENERAL