

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

Quito, 24 de marzo de 2016

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 2015.

EL ENTORNO NACIONAL

El año 2015 estuvo marcado por un acelerado descenso en el precio del barril de petróleo, uno de los principales productos de exportación del país (36,5% del total) llegando a afectar severamente la economía del país al producirse una pérdida de aproximadamente \$7.000 millones de dólares en exportaciones. En los últimos cuatro años, el máximo precio promedio de barril facturado fue de \$112 y sucedió en el año 2012. Entre Enero y Diciembre de 2015 el precio promedio disminuyó de \$41,4 a \$26,8.

La balanza comercial ecuatoriana registró un déficit de \$2.092 millones, debido principalmente al descenso de las exportaciones petroleras. No obstante, la balanza comercial petrolera mantuvo un saldo favorable de \$2.753 millones, pero la balanza comercial no petrolera siguió siendo negativa, bajando de \$7.598 millones en el 2014 a \$4.845 millones en el 2015.

En el 2015 las exportaciones totales alcanzaron \$18.366 millones, siendo menores en \$7.366 millones con respecto a las ventas externas registradas en el 2014 (\$25.732 millones). El volumen de las exportaciones petroleras pasó de 22,092 millones de toneladas métricas a 22,263 millones en los años antes citados. En valor FOB las ventas externas bajaron de \$13.303 millones a \$6.698 millones.

Las exportaciones no petroleras bajaron de \$12.430 millones en el 2014 a \$11.668 millones en el 2015; esto sucedió a pesar de que entre los dos años hubo un incremento del 2,3% de las toneladas métricas de bienes no petroleros vendidos al exterior, y que incluyen a las exportaciones tradicionales y no tradicionales, constituyendo las tradicionales el 53,8% del total frente al 46,2% de las no tradicionales. Entre el 2014 y el 2015 las exportaciones tradicionales disminuyeron el 1% y llegaron a \$6.278 millones. Las exportaciones no tradicionales disminuyeron 11,5% y se ubicaron en \$5.391 millones.

En cuanto a las importaciones, entre el 2014 y el 2015 se produjo una reducción del 22,6%. En valores FOB bajaron de \$26.445 millones a \$20.458 millones. El promedio mensual de bienes de consumo fue de \$379,9 millones; en cuanto a materias primas el promedio mensual fue de \$623 millones FOB; respecto a bienes de capital el promedio

mensual fue de \$499,6 millones; y en cuanto a combustibles Ecuador importó un promedio mensual de \$432 millones, disminuyendo estas importaciones del 24,3% al 19,3%. De éstas últimas, las importaciones de diésel equivalieron al 44,4%, la nafta representó el 37,5%, el propano llegó al 7,2% y el butano alcanzó el 2,85%.

A la par de la caída del precio del petróleo se sumó la apreciación del dólar, por lo que las exportaciones ecuatorianas fueron y son menos competitivas. Sin embargo, el Gobierno Nacional realiza esfuerzos para proteger el empleo, la producción nacional y sostener la dolarización; lastimosamente, entre el 2014 y el 2015 la tasa de desempleo aumentó del 3,85 al 4,8%, pero sigue siendo la tasa más baja de la Región.

A pesar de las dificultades expuestas el PIB del Ecuador se estima en un crecimiento de 0,4% para el 2015, es decir, \$100 mil millones (dólares corrientes). La deuda pública interna y externa llegó a \$32,7 mil millones, una relación del 33% todavía menor al límite legal de endeudamiento que es del 40%. Si se descuenta lo que el Ministerio de Finanzas debe a la Seguridad Social, la deuda llega apenas al 21 % del PIB, cifra bastante manejable.

La inflación en el 2015 fue del 3,38% cuando se había estimado en 3,9%, contrariando a aquellos que predecían un incremento con el establecimiento de las salvaguardias arancelarias, medida implementada por el gobierno para proteger la producción nacional por la apreciación de dólar, y la devaluación de las monedas de Colombia y Perú, principales socios comerciales de Ecuador.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2015:

	DIC/2015	DIC/2014	DIC/2013
Inflación anual oficial	3,38%	3.67%	2.72%
Crecimiento del PIB	0,4%	3.8%	4,50
PIB (Base 2007)	70.027mill	69.770mill	67.081mill
Exportaciones totales	18.366mill	25.732mill	24.847mill
Importaciones totales	20.458mill	26.433mill	25.979mill
Remesas de emigrantes	2.378mill	2.461mill	2.450mill

La reducción de los indicadores macroeconómicos en el año 2015 obedece principalmente a factores externos antes señalados, como la caída del precio del petróleo, la apreciación del dólar y el entorno económico mundial afectado por la desaceleración económica de China, la caída del precio de los “commodities” (materias primas) como el cobre y otros minerales, disminución de las inversiones en exploración petrolera, etc.

La desaceleración de la economía de China y las medidas que ese país está tomando afectan a los países latinoamericanos, reduciendo su crecimiento y empleo. Además, la caída de las bolsas asiáticas y la posible alza de la tasa de interés por la FED de los Estados Unidos configuraron un panorama incierto para la economía mundial. La República de China que crecía a una tasa de dos dígitos, con la desaceleración de su economía redujo la demanda de materias primas y productos básicos de América latina. China devaluó el yuan y con la apreciación del dólar las monedas latinoamericanas se

han depreciado generando efectos inflacionarios en sus países. Sumado al caso de China, el escaso crecimiento de la Unión Europea, las dudas de la recuperación de Estados Unidos y la debilidad de los países emergentes frenaron la economía mundial, lo que indudablemente también afectó a la economía ecuatoriana.

Debido a esta coyuntura se reajustó el presupuesto general del Estado en \$2.220 millones, lo que significa una reducción del 2,2% del PIB que hasta Octubre se estimaba en \$99.068 millones. Los reajustes fueron en la reducción de gastos corrientes y de inversión, particularmente en proyectos que guardan relación con importaciones y que pueden ser diferidos en los siguientes años. No se afectan proyectos que generan crecimiento económico, consumo nacional y empleo.

Entre Enero y Septiembre del 2015 Ecuador recibió remesas por \$1.742.1 millones, monto inferior al mismo período del 2014 que fue de \$1.854,9 millones. Al término del año 2015 las remesas totalizaron \$2.378 millones.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION: INMOBILIARIO

El sector de la construcción en el Ecuador genera unas 600.000 plazas de trabajo directo y según el Banco Central este sector representa cerca del 10% del PIB. En épocas de crisis la construcción es el primer sector que siente los efectos y el último en recuperarse. Se estima que ha habido una caída del 3% de lo que se aporta al PIB con el consiguiente desempleo de mano de obra. La desaceleración se debió al freno de los proyectos de infraestructura y en menor grado a los rumores sobre los efectos del impuesto a la plusvalía. Las proyecciones del Banco Central son de crecimiento 0%. Algunos promotores sostienen que el difícil escenario del sector se relaciona a que la obra pública se ha detenido, y que por la falta de liquidez en el mercado y la incertidumbre, las ventas se han contraído en este año. La disminución se estima entre un 25% y 30% en ventas. Si bien el crédito para la vivienda se incrementó en un 13,8%, esto se debió al impulso del gobierno a la vivienda de interés social (de menos de \$40.000) y de interés público (de menos de \$70.000) que no representan todo el mercado.

El sector de la construcción que fue uno de los más afectados en el 2015 con la desaceleración económica del país, tiene en la Ley de Asociaciones Público Privadas un catalizador para reactivarse, ley que busca incentivar las inversiones del sector privado en proyectos nuevos y tendrá una incidencia importante en la construcción de carreteras, puertos marítimos, aeropuertos (nuevo para Guayaquil) y hospitales.

Entre los proyectos constan el nuevo puerto en Puerto Bolívar con una inversión de \$212 millones que estaría a cargo de una empresa de Turquía; el puerto de aguas profundas en Posorja (Guayas) que requeriría una inversión de \$358 millones; en carreteras existirían inversiones por \$1.800 millones, y también en vivienda porque el Gobierno tiene grandes extensiones de tierra en donde se pueden edificar proyectos habitacionales, como la ciudad del Milenio con 1.900 viviendas en Quito, y que requeriría una inversión de \$1.013 millones en una alianza público privada de ocho años.

No obstante, el país avanzó en la construcción de centrales hidroeléctricas, y se espera que las mayores centrales de energía construidas en el país en los últimos nueve años comenzarán a entregar electricidad al sistema nacional interconectado en el transcurso de los primeros meses de 2016, entre los que constan Coca-Codo Sinclair, Sopladora y Minas de San Francisco.

La Corporación Financiera nacional fue un agente determinante en el desarrollo del sector de la vivienda. A través del programa CFN Construye, para la entrega de viviendas de carácter social valoradas entre \$40 mil y \$70 mil se concedieron unos \$68,4 millones para financiar 3.057 casas, superando la meta estimada de 2.252 soluciones habitacionales.

De acuerdo a un estudio de Market Watch, en Ecuador se construyen 1.046 planes de vivienda en 26 ciudades. El grueso de la oferta está concentrado en Quito y Guayaquil, dentro los cuales los inmuebles valorados en menos de \$50 mil (de tipo social) abarcan el 19,76% del mercado.

Al sombrío panorama económico del país, el sector de la construcción también vio reducida su actividad, tal es así que el consumo de cemento bajó en 8%, porque hubo menos construcción del sector público al haberse aplazado algunos proyectos. La vivienda de interés social que recibe financiamiento del BIESS se continúan construyendo, pero las ventas en otro tipo de viviendas se han reducido del 16% al 32%.

En el 2015 el BIESS otorgó más de \$1.250 millones en más de 26.000 préstamos hipotecarios, de los cuales el 76% fue destinado a bienes inmuebles cuyo costo fue menor o igual a \$70.000. Dentro del compromiso con la vivienda social, en el mes de abril el BIESS disminuyó la tasa de interés de 8,5% a 6% para el segmento de hasta \$70.000. Esta medida permite la reducción de las cuotas mensuales, así como la disminución del costo final de la vivienda hipotecada, con lo que se logra un mayor cumplimiento del derecho a vivienda digna. Incluso, para viviendas de hasta \$40.000 los asegurados con ingresos familiares de hasta 3,5 salarios básicos unificados pueden acceder al bono otorgado por el MIDUVI, de entre \$4.000 y \$6.000.

Desde el 2010 al 2015 el BIESS ha otorgado más de \$5.000 millones en créditos hipotecarios, a más de 130.000 familias ecuatorianas. Los productos crediticios del BIESS se van cambiando y transformando permanentemente, de allí que un préstamo hipotecario actual es distinto al que iniciaron el al 2010, ya que parten del principio de mejorar continuamente para favorecer a la mayoría de los afiliados, como las tasas preferenciales.

El impulso dado por el BIESS ha favorecido al sector de la construcción, lo cual ha permitido dinamizar la economía a nivel nacional al generarse mayor número de empleos directos e indirectos. Al contar con estas facilidades de financiamiento los constructores pueden proponer proyectos inmobiliarios, por lo que la colaboración entre el sector público y privado es vital, a lo que se suma la participación de la CFN.

A esto hay que añadir que las familias cambian hábitos de compra al adquirir una vivienda. Antes la vivienda adquirida era para toda la vida, ahora las familias compran una vivienda que se ajuste a su situación económica actual, al tamaño de su familia, pero es una compra trampolín para después poder conseguir una en la medida en que va

creciendo su familia y su situación económica lo permite, como es el caso del 75% de las 2.400 familias que viven en ciudadelas en la vía a Samborondón, las cuales han adquirido una casa por segunda ocasión.

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

En el primer trimestre del año 2015 se vendieron las últimas dos casas del Conjunto Habitacional Yaloman Garden, ubicado en la Parroquia de Alangasí en el Valle de los Chillos, y que comprende 13 casas unifamiliares de 129 m² en promedio cada una, dirigido al segmento de la clase media. Se realizaron reparaciones y arreglos de las casas que presentaron algunos problemas. Además, se realizaron gestiones en el Municipio de Quito para la devolución del fondo de garantía y para la obtención del certificado de habitabilidad, para posteriormente proceder a la entrega formal del Conjunto a los nuevos propietarios. También, se devolvió a los promotores la inversión realizada en este proyecto.

El área del terreno de propiedad de DEBRET, que se encuentra en el sector del Quito Tennis, fue finalmente rectificado el error del Municipio que otorgaba una extensión que no era real, luego de un trámite demasiado engorroso que terminó en el mes de septiembre, y que dificultó que se pueda avanzar con los diseños del edificio de departamentos que allí se proyecta construir. La extensión del lote es de 814,40 m². En el mes de junio se realizaron trabajos de limpieza vegetal y adecuación del cerramiento del lote de terreno.

A finales del mes de abril se contrató el diseño arquitectónico del proyecto con el Arq. Gustavo Bonilla, denominado edificio Wimbledon Plaza. Se espera que luego de las revisiones y correcciones correspondientes los planos arquitectónicos puedan ingresar para aprobación del Municipio a inicios del año 2016. A mediados del mes de mayo se contrató el estudio de suelos del terreno que concluyó en el mes de julio. En el mes de octubre se contrató el diseño estructural del edificio con el Ing. Carlos Jara, y para monitorear los estudios se contrató servicios de coordinación con el con el Ing. Jorge Martínez. El proyecto consta de 3.634,74 m² de área bruta de construcción en cinco plantas, dos subsuelos y una terraza, para un total de 16 departamentos.

En el mes de Junio Construcciones Debret adquirió un lote de terreno de 533 m² en la urbanización La Floresta al Norte de Quito en donde se proyecta construir un edificio de departamentos. La junta General de Accionistas autorizó la Presidente de la compañía para que suscriba las escrituras de compraventa. En el mes de septiembre se procedió a realizar la limpieza del terreno que incluyó la remoción de árboles, y la construcción del cerramiento del terreno. En el mes de octubre se contrataron los estudios arquitectónicos con el Arq. Christian Yépez.

En el mes de diciembre se inició la construcción de la residencia del Ing. Mauro Torres, ubicada en la urbanización El Limonar en la parroquia Cumbayá. El proyecto se desarrolla en un lote cuya extensión es de 1.061,38 m² y un área bruta de construcción de 407,01 m² en dos plantas. También, se participó activamente en la revisión de los planos y trámites para la obtención de los respectivos permisos de construcción.

Para nuevos proyectos se toman 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 contrato de arriendo de la oficina 11-02 de propiedad de Debret con la empresa AECINTER finalizó en el mes de Septiembre y se decidió no renovarlo. En el mes de octubre se suscribió un contrato de arriendo de la oficina con la empresa GICRHIMA Cía. Ltda., por el período de un año.

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 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 2015	AÑO 2014	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	324.699,09	461.982,71	70%
COSTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	-267.827,37	-396.800,00	67.49%
UTILIDAD BRUTA	56.871,72	65.182,71	84,18%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-54.372,20	-60.854,60	89,34%
UTILIDAD OPERACIONAL	2.499,52	4.328,11	57.75%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	2.499,52	4.328,11	
PARTICIPACION TRABAJADORES (15%)	-374,93	-649,22	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)			
UTILIDAD GRAVABLE	2.124,59	3.678,89	
IMPUESTO A LA RENTA	- 467,41	- 809,36	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)	0,00	0,00	
UTILIDAD NETA	1.657,18	2.869,53	57.75%

La actividad de la compañía en el año 2015 fue menor con relación al año 2014, siendo los ingresos operacionales y no operacionales un 70% de lo que se alcanzó el año 2014; la utilidad operacional fue menor, alcanzando el 57,75% del año 2014; la utilidad neta fue el 57.75% del año 2014.

Se debe destacar que la compañía gozó de relativa liquidez durante al año 2015, debido a la venta de las últimas casas. Queda un saldo pendiente por cancelar por la adquisición del lote de terreno en la urbanización La Floresta. La compañía devolvió las inversiones realizadas por los promotores en el proyecto Yaloman Garden y canceló los intereses respectivos.

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2016

En el año 2016 el Ecuador tendrá que seguir enfrentando el bajo precio de petróleo, la apreciación del dólar y la depreciación de las monedas de nuestros países vecinos como Colombia y Perú, lo que restará competitividad a nuestras exportaciones, y el ingreso de productos más baratos de dichos países. El gobierno, sin embargo, prevé un crecimiento del PIB similar al del 2015, es decir del 0.4%.

A nivel mundial el FMI proyecta un crecimiento del 3%, pero seguirá el debilitamiento del comercio mundial, provocado por la desaceleración del crecimiento de China, y la caída de los precios de los “commodities” impactando sobremanera a los países de la Región.

A pesar del panorama sombrío a nivel mundial, el Gobierno Ecuatoriano confía en que sabrá mitigar la crisis. En el 2016 varios eventos influirán en la economía positivamente, como la entrada en operación de centrales hidroeléctricas, la vigencia en el segundo semestre del acuerdo comercial con la Unión Europea, aumento de inversión en petróleo y minería. La menor inversión pública podría compensarse con acuerdos de inversión, como la ley de Alianza Público-Privada que podría contribuir a incentivar inversiones, así como la iniciación de la minería industrial. La inversión pública se centrará en proyectos estratégicos y de infraestructura (\$1.563 millones), como los multipropósitos, que continuarán hasta ser concluidos. El Gobierno Nacional enfocará sus esfuerzos en proteger el empleo y la producción nacional.

La construcción de vivienda será siendo importante en el 2016, para lo cual el Gobierno planea flexibilizar la modalidad de contratación, teniendo en cuenta la temporalidad de los proyectos. En cuanto al financiamiento de la vivienda, el BIESS que es un actor importante, planea invertir \$1.340 millones en préstamos hipotecarios, dinamizando de este modo al sector.

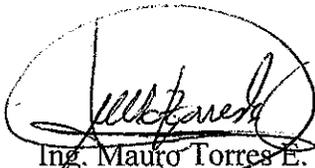
En cuanto a las actividades de la compañía, para el año 2016 se espera iniciar la construcción del edificio Wimbledon Plaza y del edificio en la urbanización La Floresta, y concluir la construcción de la residencia del Ing. Mauro Torres.

El proyecto de vivienda en el sector de Calderón por el momento queda suspendido hasta que se defina el uso que se piensa dar al terreno donde se levantaría el conjunto.

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 2015.

Atentamente,



Ing. Mauro Torres E.
GERENTE GENERAL