



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

Quito, 12 de abril de 2017

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 2016.

EL ENTORNO NACIONAL

Hasta mediados del año 2016 el precio del barril de petróleo, uno de los principales productos de exportación del país, se mantuvo en niveles que ni siquiera podían cubrir los costos de producción. Es más, el Gobierno Nacional tuvo que poner recursos en la empresa estatal petrolera para mantener su actividad. No obstante, el Gobierno Nacional logró cumplir con las asignaciones a los gobiernos locales y otras entidades dependientes de los ingresos petroleros.

A lo anterior se sumó el terremoto del mes de abril, que afectó a las provincias de Esmeraldas y Manabí principalmente, ocasionando pérdidas por alrededor de \$3.000 millones. Y como si esto no fuera suficiente, Ecuador se vio obligado a cancelar más de mil millones de dólares a la compañía petrolera Occidental. Esto ocasionó una recesión en la economía con decrecimientos en el PIB durante los dos primeros trimestres.

Las medidas económicas adoptadas por el Gobierno Nacional para paliar esta situación comenzaron a dar resultado a partir del segundo semestre, y al finalizar el año hubo signos de una recuperación y crecimiento, aunque leve pero significativo. Las medidas implantadas han sido destacadas por organismos internacionales, sobretudo porque no afectaron a los sectores más pobres y no hubo los consabidos paquetazos de antaño, además de que se protegió la dolarización, que en gobiernos de antaño ya hubiese colapsado, y se mantuvo el nivel de empleo.

Por otra parte, el año 2016 fue un año de campaña electoral para los comicios de febrero del 2017. A partir del segundo semestre se comenzaron a definir los binomios presidenciales y los candidatos a las 137 curules de la Asamblea Nacional. Esto, obviamente, comenzó a crear expectativas sobre lo que sería la conducción económica y social del país, toda vez que en Mayo del 2017 finalizan los diez años de gobierno del Presidente Rafael Correa. Las posturas y visiones opuestas de los candidatos y las

distorsiones intencionadas sobre la situación actual para crear un clima de inseguridad e insatisfacción, no lograron conspirar contra la recuperación económica que es más que evidente.

Cabe destacar como aspecto positivo para la economía del país, que en el 2016 las remesas de los emigrantes se incrementaron a \$2.602 millones, lo que representa un 9,7% más que en el 2015, debido principalmente a la coyuntura económica de los países en donde residen nuestros emigrantes como son en Europa y EEUU.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION: INMOBILIARIO

La construcción es uno de los sectores económicos que experimentó una mayor contracción durante el 2016, siendo ésta del 8,9%. En el primer trimestre ya se registraba una caída de -2,5%, tendencia que se mantenía desde el 2015. La contracción de la actividad provocó una caída en el empleo porque no se iniciaron nuevos proyectos, a excepción de los que se ejecutaron para el segmento de muy altos ingresos, dedicándose la mayoría de promotores a terminar los proyectos iniciados en años anteriores.

Las ventas inmobiliarias cayeron hasta un 60% entre enero y abril comparado con el mismo período del 2015, y entre el 30% y 50% al final del año según la federación nacional de cámaras de la construcción. Esto incidió también en la caída de las ventas de materiales de construcción, como el cemento, hierro, bloques, hormigón, etc. Algunos constructores argumentaron que el descenso se debió a la incertidumbre por la situación económica, al incremento del IVA del 12% al 14%, así como la nueva Ley de herencias y la Ley de plusvalía que se aprobó durante el año. Sin embargo, parte del temor de invertir en bienes raíces se debió a la falta de información sobre la aplicación de las leyes, y a la zozobra creada por quienes normalmente han especulado con bienes raíces.

Para el segundo semestre del año, la reconstrucción de las zonas afectadas en las provincias de Esmeraldas y Manabí logró mitigar los efectos negativos en el sector inmobiliario

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑIA

Durante el primer semestre del 2016 la actividad de la empresa estuvo concentrada en terminar los diseños del proyecto del edificio de departamentos Wimbledon Plaza, ubicado en el sector del Quito Tennis. También se realizaron tareas para preparar el proyecto del edificio de vivienda en el terreno ubicado en la urbanización La Floresta al Norte de Quito.

A partir del mes de marzo la empresa dedicó gran parte de su tiempo para atender los requerimientos de la Superintendencia de Compañías derivados de la inspección realizada a la empresa el 18 de marzo de 2017 la cual no detectó anomalía alguna. Sorpresivamente el 1 de abril se recibió una serie de observaciones de parte de la Super de Cías como resultado de la inspección a las cuales se respondieron el 15 de abril.

El 23 de mayo una segunda inspección la realizó el mismo funcionario de la Super de Cías Ing. Byron Cano, sin haber realizado observaciones. No obstante, el 13 de julio se recibieron otras observaciones resultantes del proceso de control. A partir de entonces se cursaron varias comunicaciones con la superintendencia enviando la documentación solicitada siendo la última enviada a la SCVS el 18 de octubre de 2017.

El 18 de abril de 2016 el Ing. Mauro Torres presentó su renuncia al cargo de Gerente General la que fue aceptada en sesión de la Junta General de Accionistas el 25 de abril de 2016, encargando la Gerencia al Econ. Carlos Torres, Presidente de la compañía.

La empresa realizó algunos trabajos de ingeniería en la residencia del Ing. Mauro Torres, y tenía previsto intervenir en otros proyectos mediante la oferta de servicios. Sin embargo, el ritmo de actividad disminuyó debido a la crítica situación económica que atravesaba el país y que redujo las ventas de bienes inmuebles por lo que se decidió suspender los proyectos de los edificios de vivienda en el Quito Tennis y en la urbanización La Floresta.

En sesión del 29 de abril de 2016 la Junta de Accionistas trató el requerimiento del Ing. Mauro Torres, de fecha 28 de abril de 2017, de que se le devuelva las inversiones realizadas para los proyectos inmobiliarios en el terreno del Quito Tennis y en el terreno de la urbanización La Floresta, antes mencionados, y que además se le reconozca los respectivos intereses. La Junta resolvió entregar en dación en pago los bienes inmuebles de la empresa con el fin de cubrir parte del pedido. El único activo que se reservó la compañía es la camioneta marca Mazda del año 2011. El trámite de transferencia de dominio de los bienes inmuebles se realizó en su totalidad.

La Junta de Accionistas en sesión del 11 de mayo de 2016, designó a la señora Hildery Carvajal Vallejo como Gerente General de la compañía por el periodo de dos años.

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 durante el año 2016, en todos sus aspectos, no existiendo, por lo tanto, trámite pendiente alguno.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LABORALES Y LEGALES

La empresa mantiene el mínimo personal de planta para cumplir con sus compromisos y proyectos. No ha habido necesidad de aumentar el personal en razón de la poca actividad que desarrolló durante el año. El Ing. Mauro Torres mientras se desempeñó como Gerente General cumplió también las funciones de Director Técnico, y continuó asesorando a la empresa en el mismo campo luego de que dejó sus funciones.

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

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

	AÑO 2016	AÑO 2015	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	87.017,10	324.699,09	
COSTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES		-267.827,37	
UTILIDAD OPERACIONAL		56.871,72	
GASTOS GENERALES Y VENTAS	-254.000,95	-54.372,20	
UTILIDAD OPERACIONAL / PERDIDA	-166.983,85	2.499,52	
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	0,00	2.499,52	
PARTICIPACION TRABAJADORES (15%)	0,00	-374,93	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)	179.242,49		
UTILIDAD GRAVABLE	12.258,64	2.124,59	
IMPUESTO A LA RENTA	2.696,90	-467,41	
		0,00	
UTILIDAD NETA/ PERDIDA	(166.983,85)	1.657,18	

La empresa registró poca actividad en el año 2016, y sus esfuerzos estuvieron centrados en atender los requerimientos de la Superintendencia de compañías derivadas de las dos inspecciones realizadas en el primer semestre del año. Además, debido a la difícil situación económica por la que atravesó el país, la compañía decidió suspender los dos proyectos inmobiliarios previstos, y satisfacer el pedido del promotor de dichos proyectos de que se le devuelva sus inversiones con los respectivos intereses. La prioridad que se dio al pedido del inversionista tuvo como resultado una pérdida neta de \$166.983,85 al término del ejercicio económico del 2016.

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2017

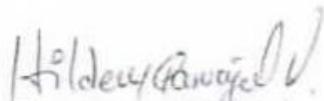
Construcciones Debret S.A. espera que las observaciones de la Superintendencia de Compañías sean superadas durante el primer trimestre del 2017 lo que permitirá a la

empresa continuar con la prestación de servicios especializados, ya que se avizora una reactivación de la economía del país una vez pasada la recesión, y la construcción vuelva a mostrar su dinamismo.

La empresa no prevé desarrollar sus propios proyectos como ha sido su afán en estos últimos años, pero no descarta entrar en asociación con otros constructores para continuar en actividad. Sin embargo, si no se logran obtener los resultados que se prevén, los accionistas de la empresa tomarán las acciones que más crean convenientes para el futuro de la compañía y para salvaguardar sus intereses.

Finalmente, debo expresar un agradecimiento especial a la Presidencia de la compañía por su colaboración y asesoramiento oportunos, y también a los socios y empleados que prestaron su concurso en el año 2016.

Atentamente,


Hildery Carvajal Vallejo.
GERENTE GENERAL