



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

Quito, 23 de abril de 2018

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 2017.

**EL ENTORNO NACIONAL**

El primer trimestre del año 2017 se caracterizó por la campaña electoral para elegir en el mes de febrero al Presidente de la República y a los miembros de la Asamblea Nacional. Como ningún candidato a la presidencia logró el mínimo necesario para ser elegido en primera vuelta, hubo necesidad de una segunda vuelta que se realizó en el mes de abril, resultando triunfador el binomio de Alianza País Lenín Moreno-Jorge Glass y además con mayoría absoluta en la Asamblea Nacional.

El 24 de mayo se realizó la posesión del nuevo Presidente y la conformación del nuevo gabinete ministerial con miembros y simpatizantes del movimiento político triunfador. Sin embargo, el nuevo Presidente de inicio marcó distancias con el régimen anterior y criticó el manejo político y económico de su antecesor, del mismo movimiento y del que fue vicepresidente en el período 2007-2013.

Las críticas y las acusaciones de corrupción sobre todo a la gestión de su vicepresidente Jorge Glass en los anteriores períodos, devinieron en la destitución de éste y el nombramiento por parte de la Asamblea Nacional de Alejandra Vicuña como la nueva Vicepresidenta de la República.

El clima de inestabilidad política repercutió en la gestión del nuevo Gobierno que no pudo consolidar un plan económico para sacar al país de la crisis que había denunciado. El país se mantuvo a la espera de acciones concretas pero solamente se emitieron tibias reformas, esperando ser más concretos luego de la anunciada consulta popular a realizarse en el mes de febrero del 2018.

A pesar de las fuertes críticas que se desataron en distintos foros y medios de comunicación al manejo económico de los últimos diez años por parte del ex Presidente Rafael Correa, la economía ecuatoriana mostraba signos de recuperación, que fue anticipado por el anterior régimen, aupado por la recuperación del precio internacional del petróleo.

La economía al cierre del año 2017 registró un crecimiento del PIB del 3% alcanzando la cifra de \$103.057 millones. Esta cifra superó las expectativas de los organismos internacionales que la estimó en el 2,7%, demostrando que el país pasó la fase recesiva y se encuentra en recuperación. El Ecuador durante el año 2017 recibió la cantidad de \$2.840,2 millones en remesas, superior a los \$2.602 millones recibidos en el año 2016. La inflación al término del año fue negativa (deflación) del -0,20%.

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

La construcción durante el año 2017 continuó a la baja, registrándose una contracción del -5,9%. No obstante, luego de doce trimestres consecutivos de decrecimiento, en el cuarto trimestre del 2017 la industria de la construcción reportó cifras positivas, situándose éste en el 0,1% comparado con el trimestre anterior.

Los involucrados en el sector inmobiliario y las cámaras de la construcción han argumentado que el descenso en las ventas se había debido a la vigencia de la Ley de Plusvalía que imponía altos impuestos a partir de la segunda venta lo cual habría ahuyentado a los inversionistas. Ante la expectativa de una próxima derogatoria de la Ley, las empresas inmobiliarias comenzaron a ajustar sus estrategias.

El sector financiero con el fin de impulsar las ventas inmobiliarias revisó las tasas de interés y otras condiciones para los préstamos hipotecarios. Es así como el BIESS ofreció una tasa del 6% para soluciones habitacionales menores a \$70.000,00 mientras que la banca privada ofreció el 4,98% en promedio. Para el resto de segmentos el BIESS tuvo una tasa entre el 7,9% y el 8,52% según el plazo, mientras que la banca privada reportó una tasa promedio del 10,40% para ese segmento.

Desde el mes de agosto de 2017 el BIESS subió el techo de préstamo hipotecario hasta \$200.000,00, antes era \$150.000,00. La entidad financiera financia el 100% del costo de la vivienda de hasta \$100.000,00 y ofrece un plazo de hasta 25 años.

Según datos de la consultora de investigación de mercados, Market Watch, el 2017 registró una reducción de las unidades disponibles en algunas ciudades como Quito, Cuenca, Portoviejo y otras, debido a la crisis del sector. La mayor oferta de proyectos en el país fue de vivienda de interés público. Los datos se desprenden de un estudio de esta firma en 12 ciudades del país. El precio promedio de viviendas también cayó en los dos últimos años. Según la consultora, el precio promedio por metro cuadrado de bienes inmuebles en Quito pasó de USD 1 315 en el 2015 a USD 1 280 en el 2017. Market Watch prevé un crecimiento en el número de proyectos para el 2018.

## **ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

En el mes de Enero por decisión de la Superintendencia de Compañías, Construcciones Debret fue intervenida, nombrando a la Ing. Irma Arroyo como interventora., según comunicación de la Superintendencia de Cías del 6 de enero de 2017. Este pareció ser el paso siguiente, que se preveía iba a suceder, luego de las dos inspecciones realizadas en el año 2016. A pesar de que se entregaron todos los documentos requeridos y satisfechas las inquietudes durante las inspecciones, la Superintendencia de Cías. continuó con requerimientos adicionales que fueron cumplidas por la empresa, pero al final decidieron una intervención que desde todos los ángulos resultaba apresurada, innecesaria, injusta y además onerosa, dada la crisis por la que atravesaba el sector de la construcción y particularmente la empresa.

Ante esta incierta y penosa situación, los accionistas de la compañía decidieron suspender todas las actividades de la empresa, cancelar los proyectos, y vender el último activo para cubrir los gastos de sueldos y salarios del poco personal enrolado hasta su voluntaria separación. La empresa no emitió facturas durante el 2017 y no tuvo ingresos para solventar sus gastos, teniendo que recurrir a préstamos de los accionistas.

Por la situación de inactividad de la empresa, la intervención de la Super de Cías. no tuvo mayor beneficio, limitándose ésta a revisar la documentación pertinente a las causas de la intervención. Todas las observaciones fueron evacuadas pero no se levantó la intervención, y más bien se prolongó por la insistencia de la Super de Cías en la aplicación de la NIC 11, cuando se les demostró que esa NIC no correspondía a lo se le imputaba a la empresa. Durante la intervención, la interventora únicamente realizó visitas esporádicas y cortas a la empresa, siendo la última el 3 de julio de 2017.

Construcciones Debret impugnó la intervención ante el Tribunal Contencioso y Administrativo por ser inapropiada e injusta, y se espera que se dilucide en la audiencia señalada para el primer semestre del 2018.

## **CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL**

La Presidencia y la Gerencia de la compañía han dado cumplimiento a casi todas las resoluciones emanadas de la Junta General de Accionistas durante el año 2017, quedando pendiente formalizar el aporte para futuras capitalizaciones.

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LABORALES Y LEGALES**

La empresa estuvo inactiva durante el año 2017 y sin personal de apoyo desde el mes de junio. Está pendiente el resultado de la impugnación ante el Tribunal Contencioso Administrativo a la intervención por parte de la Superintendencia de Compañías

## **SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

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

	AÑO 2017	AÑO 2016	%
INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES	16.000,00	87.017,10	
COSTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES			
UTILIDAD OPERACIONAL	<b>16.000,00</b>	<b>87.010,10</b>	
GASTOS GENERALES Y VENTAS	-40.239,37	-254.000,95	
<b>UTILIDAD OPERACIONAL / PERDIDA</b>	<b>-24.239,37</b>	<b>-166.983,85</b>	
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
PARTICIPACION TRABAJADORES ( 15% )	0,00	0,00	
GASTOS NO DEDUCIBLES (NIIFs)	8.965,69	179.242,49	
UTILIDAD GRAVABLE	-15.273,68	12.258,64	
IMPUESTO A LA RENTA	0,00	2.696,90	
<b>UTILIDAD NETA / PERDIDA</b>	<b>(24.239,37)</b>	<b>(166.983,85)</b>	

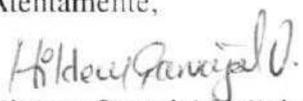
La empresa no tuvo actividad en el año 2017, y sus esfuerzos estuvieron centrados en atender los requerimientos de la Superintendencia de compañías derivadas de la intervención. La empresa registró una pérdida de \$24.239,37 en el 2017, siendo éste el segundo año consecutivo de pérdidas.

### PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2018

Construcciones Debret S.A. espera que se levante la intervención de la Superintendencia de Compañías, luego de lo cual se decidirá sobre su futuro en la prestación de servicios especializados, ya que se avizora una continuidad de la reactivación de la economía del país y que la construcción vuelva a mostrar su dinamismo.

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 2017.

Atentamente,

  
Hildery Carvajal Vallejo.  
**GERENTE GENERAL**