

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

Quito, 30 de marzo de 2007

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 2006.

EL ENTORNO NACIONAL

El año 2006 se caracterizó por ser un año electoral. Los diversos partidos y movimientos políticos realizaron su preparación con miras a las elecciones de primera vuelta para Presidente, para diputados del Congreso Nacional, y para la renovación parcial de concejales y consejeros provinciales. Un total de doce candidatos participaron en las elecciones presidenciales de primera vuelta el 15 de Octubre, y para la segunda vuelta, que se realizó el 26 de noviembre, resulto triunfador el Econ. Rafael Correa.

La inestabilidad del gabinete del Presidente Alfredo Palacio continuó en el 2006 con cambios de ministros, particularmente en el área de Economía y Finanzas, lo que no permitió que se aplicaran políticas de desarrollo de mediano plazo, y en cambio se favoreciera el servicio de la deuda interna y externa.

La economía terminó con índices aceptables debido al alto precio del barril de petróleo de exportación, y a las remesas de los emigrantes que representaron 2.500 millones de dólares, es decir 500 millones más que en el 2005, y que beneficiaron a más de un millón de ecuatorianos. La reversión al Estado por caducidad de contrato del Bloque 15 operado por la Cía. Occidental, fue otra fuente importante de ingresos en el 2006.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2006:

	DIC/2006	DIC/2005	DIC/2004
Inflación anual oficial	2,87%	3,14%	1,95%
Crecimiento del PIB	4.30%	4.74%	6.9%
PIB	40.892mll	36.488mll.	30.282mll.
Exportaciones totales	12.362mll.	10.100mll.	7.753mll.
Importaciones totales	11.201mll.	9.549mll.	7.282mll.

	DIC/2006	DIC/2005	DIC/2004
Remesas de emigrantes	2.500mll	2.000mll.	1.600mll.

Enorme expectativa despertó la elección del Econ. Rafael Correa como Presidente de la República, que asumió el mandato por cuatro años el 15 de enero de 2007, debido al giro que quiere dar a la economía con énfasis en el área social, rescatando al ser humano como el eje central de las políticas de gobierno, por lo que se espera un decidido apoyo a la vivienda, educación y salud entre otros. En su campaña también delineó lo que será la reactivación del aparato productivo, la conquista de nuevos mercados internacionales, la independencia frente a los organismos multilaterales como el FMI, así como la no suscripción de un TLC con Estados Unidos, y la búsqueda de una integración regional latinoamericana.

LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA

El sector de la construcción ha tenido crecimientos importantes desde el año 2000, aumentando su participación en el PIB hasta el año 2003, pero desde entonces ha decrecido hasta colocarse en torno al 7% que es su nivel actual. De hecho, el entorno macroeconómico del último quinquenio ha favorecido el crecimiento de la demanda de viviendas: la dolarización, la reducción de la inflación, el ingreso per cápita, la reducción de las tasas de interés, la estabilidad de los precios de la construcción y la disponibilidad de crédito son algunos de los factores que influyeron; sin embargo, no hay que desconocer que el país tiene una gran demanda potencial, pues el déficit habitacional en el área urbana es del 40% y en las zonas rurales del 25%, lo que significa que el mercado inmobiliario nacional puede y debe crecer.

De acuerdo al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el déficit urbano de unidades habitacionales es de 1'700.000 que lo sufren los segmentos más pobres de ecuatorianos. Esta cifra demuestra que hay una enorme brecha por satisfacer y una oportunidad para los constructores y negocios relacionados, ya que al menos 60.000 nuevos hogares se integran cada año y la oferta no alcanza a cubrir la demanda.

Los costos de construcción se incrementaron debido principalmente al valor de la mano de obra (que representa del 25 al 30% del costo total) que escasea por la migración, y también debido al incremento de los materiales de construcción como el hierro (subió de US\$199 el quintal en el año 2000 a US\$380 ahora) debido a la demanda internacional. Resulta curioso que pese al incremento del valor por metro cuadrado, la compra de vivienda no bajó, al contrario, en el 2006 se dio un incremento de 602 unidades por mes, mientras que en el 2005 fue de 437 unidades.

El dinero de los emigrantes sigue inyectando recursos para el fortalecimiento del sector, que se hace especialmente evidente en provincias con un alto desarraigo como Cañar, Azuay, Imbabura y Manabí. Aunque sólo se destinó el 4% para la compra de viviendas se debe procurar que el 20 o el 30% de las remesas vaya a la compra de unidades habitacionales. Por otro lado, el crédito de vivienda que entregaron las instituciones financieras en el período 2004-2006, que después del de la microempresa es el que más

ha crecido en el último quinquenio, ayudó también al sector y fue del orden de US\$625,5 millones, es decir un aumento del 82,75% respecto a los dos años anteriores. En el último año los bancos financiaron cerca de 30.000 soluciones habitacionales.

En el caso de la ciudad de Quito, cada día se construye más y para todos los estratos sociales, aunque los programas para las clases media y alta son mayores. Sin embargo, las viviendas para los estratos medios están sobre ofertadas; es decir, hay más casas que compradores en rubros entre US\$28 mil y US\$170 mil, mientras que para las viviendas de entre US\$8 mil y US\$18mil hay muy poca oferta. Dentro del repunte inmobiliario quiteño 94 constructoras y 47 inmobiliarias del universo residencial tienen casi toda la oferta.

El Bono de la vivienda entregado por el MIDUVI ha ayudado al auge de la construcción. Este subsidio incentivó a los constructores a programar viviendas para la clase popular, lo que antes no existía: caso Ciudad Quitumbe, El Garrochal al Sur, y Ciudad Tajamar al Norte, que se trabajan conjuntamente con el Municipio, apuntan en esa dirección. Se espera que con los 120 millones de dólares que el nuevo Gobierno destine al Bono de la Vivienda y con los créditos hipotecarios del Seguro Social se atienda la necesidad de casa.

Esta situación, que ciertamente atañe al dinámico sector privado de la construcción, también requiere de políticas claras del Gobierno que está en la obligación de impulsar fórmulas para ejecutar planes de vivienda de interés social; y, por supuesto, de velar por la estabilidad económica, que es la piedra angular del negocio inmobiliario. No hay que olvidar que el negocio inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y es muy sensible a factores como la tasa de interés, la estabilidad de los precios y la evolución del ingreso real de las familias. Estas serán las premisas fundamentales que definirán el futuro de los sectores constructivo e inmobiliario del país.

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Las actividades de la compañía durante el año 2006 se caracterizaron por un mayor dinamismo particularmente en el área de edificaciones. Debret finalizó la adquisición de la oficina 11-02 del Edificio Unicornio, y adquirió un vehículo Jeep Trooper para la supervisión de obras.

Se liquidaron las obras civiles de la Agencia del Banco del Pichincha en Carapungo. Concluyeron los trabajos hidrosanitarios en el Edificio Salomé; en marzo se suscribió el Acta de Entrega-Recepción Provisional y en el mes de Septiembre el Acta Definitiva.

Debret presentó una oferta para obras de alcantarillado y agua potable del Conjunto BARU de la Mutualista Pichincha, habiendo sido adjudicado los trabajos. Sin embargo, luego de firmado el contrato e iniciadas las obras existieron variaciones y dificultades que atentaron para el normal desarrollo de la obra estimada inicialmente para cuatro semanas. Las obras que se iniciaron en el mes de Mayo encontraron dificultades en la fiscalización y en la gerencia de proyecto de la Mutualista que incidió en el cambio continuo de cuadrillas de obreros. La obra se suspendió al término del alcantarillado, reiniciándose unas semanas más tarde y concluyendo en el mes de noviembre. Se

solicitó la entrega- recepción de las obras, esperando firmar el Acta a principios del próximo año.

A inicios de febrero se terminó el contrato de arriendo con Stimm Cia. Ltda. de la Bodega B-40, e inmediatamente la Cía Texaco Petroleum la arrendó por un año en condiciones mas ventajosas para Debret S.A.

A finales de Enero se inició la construcción de la Agencia del Banco Pichincha en el Centro Comercial San Luis. El proyecto, a pesar de tener algunos inconvenientes por el diseño, concluyó satisfactoriamente en el mes de Mayo. Reparaciones menores continuaron realizándose en las semanas siguientes, lo que no impidió que la Agencia entrara en funcionamiento como el Banco lo había previsto.

En el mes de Junio se iniciaron los trabajos de obra civil para la ampliación y remodelación de la Sucursal del Banco Pichincha en la ciudad de Quevedo. Este proyecto se constituyó en el más grande de este tipo que el banco ha emprendido. La compañía puso todo su esfuerzo en el éxito de esta obra, dotándole de personal de obra calificado al igual que de personal técnico de experiencia. La obra estuvo prevista concluirse en cuatro meses, pero al no disponer de diseños completos y por cambios e indefiniciones por parte del Banco, el plazo de terminación se fue dilatando y al término del año la obra registraba un 60% de avance, con mayor progreso en la parte de la ampliación.

Se entregó toda la planificación sanitaria del Proyecto Portobello en Same-Esmeraldas, que estuvo pendiente desde el año pasado por falta de definiciones por parte de ITERMAX, y el valor de los diseños nos fue cancelado en su totalidad. Se suscribió un contrato para realizar la planificación hidrosanitaria del Conjunto Guayanay II y se realizó una asesoría y trabajos hidrosanitarios en el gimnasio PHISIQUE.

En razón de la concepción de un nuevo proyecto, los promotores del Conjunto Camino de los Libertadores liquidaron el fondo de inversiones que lo manejaba DEBRET.

En resumen, considero que este año fue muy productivo y que la empresa cumplió mas allá con los objetivos que se había propuesto, al tiempo que también adquirió más experiencia en edificaciones, sobretudo del tipo particular como son las construcciones para el banco Pichincha. También se realizaron contactos con empresas y profesionales para cristalizar proyectos a futuro.

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 compañía continuó con el mismo personal de planta que el año anterior. El Presidente de DEBRET S.A. siguió con las funciones de Director técnico, y se contrató personal calificado de acuerdo a las necesidades bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

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

	AÑO 2006	AÑO 2005	%
INGRESOS OPERACIONALES	490,031.75	341,810.06	1.43
INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA	0.00	0.00	
COSTOS OPERACIONALES	-397,063.57	-267,751.60	1.48
UTILIDAD BRUTA	92,968.18	74,058.46	1.26
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-69,920.28	-56,245.27	1.24
UTILIDAD OPERACIONAL	23,047.90	17,813.19	1.29
INGRESOS NO OPERACIONALES	530.27	132.86	
GASTOS FINANCIEROS	0.00	0.00	
GASTOS NO OPERACIONALES	0.00	-36.65	
UTILIDAD ANTES PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTOS	23,578.17	17,909.40	1.32
PARTICIPACION TRABAJADORES (15%)	3,536.73	2,868.41	1.23
UTILIDAD GRAVABLE	20,041.44	15,222.99	1.32
IMPUESTO A LA RENTA (25%)	5,010.36	3,805.75	1.32
UTILIDAD NETA	15,031.08	11,417.24	1.32

La mayor actividad de la compañía en el año 2006 se refleja en el incremento de los ingresos en 43% con respecto al año 2005. La utilidad operacional fue el 29% más alta que la del año anterior, y la utilidad neta resultó ser el 32% lo que representa el 3.07% de los ingresos.

Se debe resaltar que la compañía gozó de liquidez puesto que no tuvo gastos financieros durante el año. Esto se debió en gran parte a una eficaz gestión de cobro y a una adecuada administración del dinero.

PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2007

El año 2006 fue de mayores logros y se espera que durante el 2007 continúe esta tendencia. La oficina 11-02 del Edificio Unicornio que fue adquirida por Debret se dará en arriendo, ya que se ha considerado que el actual espacio que ocupa la compañía en la oficina 11-03 es suficiente para el desarrollo de las actividades.

Se espera poder superar los inconvenientes surgidos durante la construcción de la Sucursal del Banco Pichincha en la ciudad de Quevedo, por problemas de diseño, definiciones y otros por parte del Banco.

Por otra parte, una vez que los promotores rediseñaron el proyecto habitacional Camino de los Libertadores, la construcción del conjunto a cargo de Debret será otra oportunidad para actividades de edificaciones destinadas a la vivienda.

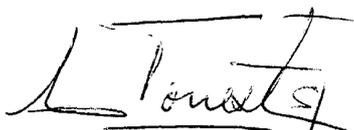
En cuanto al área de instalaciones hidrosanitarias, las alianzas que se han logrado establecer permitirán a nuestra participación en programas de vivienda, aprovechando el buen momento por el que está pasando la actividad de la construcción.

Es conveniente que DEBRET continúe ampliando contactos y alianzas con otras empresas y/o profesionales del sector. La experiencia que hemos adquirido es un activo muy importante y el contar con un mayor número de nexos redundará en un mayor crecimiento. Se deberá también ampliar nuestra oferta de servicios a otros bancos por la experiencia ya adquirida con el Banco Pichincha.

Los activos adquiridos permiten a la empresa manejarse con solvencia. Continuar con la práctica de un manejo eficiente de los mismos se traducirá en buenos réditos. El personal profesional y administrativo actual es óptimo y se podrían solventar necesidades eventuales mediante la contratación temporal o la subcontratación, sobre todo para los proyectos que se desarrollen en otras provincias.

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 2006.

Atentamente,



Econ. Carlos Torres E.
GERENTE GENERAL

