

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

Quito, 14 de abril de 2008

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 2007.

**EL ENTORNO NACIONAL**

El año 2007 se inició con el Gobierno del Presidente Rafael Correa, que asumió el mando el 15 de Enero para un período constitucional de cuatro años. Tal como lo había ofrecido en campaña, el Gobierno autodenominado de la Revolución Ciudadana empezó dando un giro a la concepción de la política económica, privilegiando el trabajo humano sobre el capital, favoreciendo a los más necesitados al duplicar el bono de desarrollo humano, fuerte inversión en el campo social como salud y educación, tradicionalmente relegados, control del sistema financiero para bajar la tasa de interés, mayor control sobre la explotación petrolera para incrementar las rentas del Estado, y sobretodo un delineamiento a largo plazo del nuevo enfoque de la economía con una mayor intervención del Estado para regularla y para favorecer a los sectores más desposeídos.

Obviamente, los cambios proyectados conforme a la filosofía de gobierno y al Plan de Desarrollo, debían ser facilitados por una profunda transformación en las reglas económicas, sociales y políticas que sólo podían darse con una reforma al marco constitucional a través de una Asamblea Nacional Constituyente. El Presidente Correa logró llevar al país a una consulta popular en el mes de Abril, y tras un triunfo abrumador a favor de la Asamblea el país volvió a las urnas en el mes de Septiembre, obteniendo mayoría el movimiento de Gobierno, Alianza País, y en noviembre se instaló la Asamblea en la ciudad de Montecristi.

A pesar de haber sido un año político, al haber el pueblo concurrido dos veces a las urnas en las que la clase política y económica tradicional se jugaba su permanencia frente a los vientos de cambio, el Gobierno logró índices alentadores de crecimiento, sobre todo el campo agrícola, industrial y turismo, aunque el sector petrolero sufrió por la falta de inversión en los años anteriores.

La inflación del país de 3,32% fue la mas baja en Latinoamérica, que recibió el impacto de los altos precios del petróleo a nivel mundial, bordeando los \$100 por barril. Pese a

las críticas de los sectores de oposición, el Gobierno tuvo un desempeño bastante aceptable con índices de disminución del desempleo (7,5%), incremento de la inversión extranjera, crecimiento del sector de la construcción; en lo social: planes de desayuno escolar, mejoramiento en la atención de la salud, entre otros; reactivación de varios proyectos hidroeléctricos, implantación de la tarifa de la dignidad para el consumo eléctrico, creación del plan 5-5-5 en apoyo a los microempresarios, financiamiento de la vivienda, etc.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2007:

	DIC/2007	DIC/2006	DIC/2005
Inflación anual oficial	3,32%	2,87%	3,14%
Crecimiento del PIB	2,6%	4.30%	4.74%
PIB	44.490mill	40.892mill	36.488mill.
Exportaciones totales	13.852mill	12.362mill.	10.100mill.
Importaciones totales	13.565mill	11.201mill.	9.549mill.
Remesas de emigrantes	3.087mill	2.500mill	2.000mill.

Para el 2008 se avizora un mejoramiento de los índices macroeconómicos sobretodo en el sector petrolero por las nuevas inversiones y actividad en los campos, gracias a los convenios firmados con Venezuela y revisión de los contratos petroleros, en infraestructura que contempla la reparación por los daños causados por las fuerte lluvias, así como la terminación de la troncal amazónica, y el inicio de nuevos proyectos hidroeléctricos como Sopladora, Coca Codo Sinclair, rehabilitación del ferrocarril, etc. No obstante, el 2008 será también un año electoral ya que el pueblo concurrirá a las urnas para decidir sobre la aprobación de la nueva constitución y posiblemente habrán también nuevas elecciones para la primera dignidad del país y para un nuevo Congreso.

## EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: INMOBILIARIO

El sector de la construcción aportó al PIB un 8,45% en promedio durante el período 2000-2007. El sector está compuesto por varios subsectores: el de obras viales, portuarias, industriales, de comercio y de servicios; y, el de la vivienda que representa el 20% del sector de la construcción.

El sector ha crecido durante los últimos siete años a una tasa promedio de 9,41% y con una proyección de crecimiento de 7% para el 2008. El Banco Central había previsto un crecimiento del 11% para el 2007, sin embargo, cerró con un crecimiento del 4,5% lo que equivale a US\$82,4 millones, la diferencia según representantes del sector se debió a la menor inversión efectivamente realizada por el sector público, contrario a lo que se había previsto a inicios del año.

En lo que al sector inmobiliario se refiere, en un país de casi 14 millones de habitantes, con una tasa de crecimiento poblacional de aproximadamente 2% anual, es decir 260 mil nuevos habitantes cada año, existen más de 1 millón de personas sin vivienda y una demanda anual de más de 60 mil hogares, de los cuales 25 mil están en la línea de

pobreza, es decir, con un ingreso familiar por debajo de la canasta básica estimada en US\$450 .

En los últimos años han aparecido nuevas fuentes de financiamiento a disposición de constructores y compradores. Tal es el caso del bono de la vivienda gubernamental, que el Gobierno de Rafael Correa lo incrementó, los fideicomisos, la titularización inmobiliaria, cédulas hipotecarias y el leasing inmobiliario que apalancan el sector. Los nuevos créditos concedidos para vivienda en el sector financiero vienen creciendo fuertemente, y la cartera hipotecaria ha resultado muy atractiva dada su alta rentabilidad, baja morosidad y riesgo controlado.

En nuestro país el 60% de la actividad de la construcción proviene del sector público y el 40% del sector privado. De acuerdo al informe presidencial un total de 60.124 familias fueron beneficiadas con el bono de la vivienda en el 2007. La meta es lograr 200 mil casas nuevas para el 2010. Por su parte la Cámara de la Construcción afirma que en el 2007 se construyeron alrededor de 35 mil viviendas, 10 mil más que en el 2006.

De acuerdo a un estudio de GRIDCON, de la demanda total de vivienda el 34 % se concentra en Quito y Guayaquil, y el 66% se distribuye en las demás provincias. Se evidencia que en los segmentos más ricos de la población existe una exceso de oferta, mientras que en los quintiles más pobres el exceso es de demanda.

Otros estudios señalan que la oferta de vivienda en Quito es muy amplia y diversa, y que está compuesta por alrededor de 435 proyectos en marcha en las diferentes zonas de la ciudad. A septiembre del 2007 la oferta de vivienda nueva contaba con un stock de 30.991 unidades distribuidos así: 260 en el Centro, 7.152 en el Centro Norte, 7.057 en el Norte, 6.689 en el Sur, 3.365 en el Valle de los Chillos, 2.481 en Pomasqui, 1.692 en el Valle de Cumbayá, y 2.295 en el Valle de Calderón.

La demanda de vivienda ha experimentado gran crecimiento sobretodo en la población de niveles económicos medio y medio bajo. Sin embargo, los actores del sector, así como los responsables de la planificación urbana están conscientes del proceso de crecimiento incontrolado que se vive en Ecuador y de sus consecuencias, pero también tienen presente que la necesidad de vivienda, paralela al aumento de la población, es permanente. La solución depende del conjunto de la sociedad, y el reto es que todos accedan a ella.

En el escenario presente la actividad de la construcción puede resultar un negocio muy atractivo si se mantiene la estabilidad económica y la disponibilidad de crédito. Con ello, a más de resolver el déficit habitacional, la construcción de vivienda mejora la calidad de vida de la población, genera empleo y reactiva la economía.

## ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

En el 2007 continuaron los trabajos de ampliación y readecuación de la Sucursal del Banco Pichincha en Quevedo. La falta de definición en los diseños por parte de la fiscalización del Banco afectó el avance de la obra que debió haber concluido en el 2006. A esto se sumó la realización de varias obras adicionales lo que extendió el

tiempo de ejecución hasta el 7 de julio, fecha en que se notificó al Banco la terminación de los trabajos. No obstante, antes de esa fecha se habían hecho entregas parciales lo que facilitó la ocupación de las nuevas instalaciones por parte del personal de la Sucursal del Banco, a partir del primer trimestre.

Con fecha 17 de julio se oficializó la entrega-recepción provisional de toda la obra. Posteriormente Debret, luego de haber cumplido con las observaciones hechas por el Banco solicitó la recepción definitiva. Sin embargo, el Acta respectiva no se pudo suscribir por existir discrepancias en los valores de la liquidación final. Se espera resolver los desacuerdos con el Banco en el 2008 y que Debret pueda recibir un valor justo por los mayores costos que significó la extensión del tiempo de ejecución de la obra.

En el mes de Marzo se suscribió Acta de entrega-recepción provisional de trabajos de alcantarillado y agua potable del Conjunto BARU con la Mutualista Pichincha, y en Septiembre se firmó el Acta de entrega-recepción definitiva, se liquidaron todos los valores y se recuperaron las garantías.

En Febrero se renovó el contrato de arriendo de la Bodega B-40 con la Cía Texaco Petroleum por un año adicional. En el mes de Mayo se arrendó la Oficina 11-02 de Debret en el Edificio Unicornio a la Cía. MODANDINA S.A. por el lapso de un año.

A pesar de haber solicitado al Banco Pichincha en varias ocasiones la suscripción del Acta definitiva de la construcción de la Agencias de Carapungo y del Centro Comercial San Luis, no se logró ese propósito. Igualmente, se espera realizarlo en el transcurso del año en curso.

El Conjunto Habitacional Camino de los Libertadores fue rediseñado por los promotores, y Construcciones Debret lleva adelante la gerencia y construcción de la obra, que comprende diez casas en la parroquia urbana de Chillogallo, en Quito. Luego de la aprobación de los planos y de obtener el permiso de construcción la obra arrancó en el mes de Mayo. Hasta finales de año se terminó la estructura de los tres bloques que comprenden las diez casas y se avanzó en mampostería. Se espera concluir el proyecto completamente en el segundo trimestre del 2008.

Debret entregó el diseño hidrosanitario del Conjunto Habitacional Guayanay II, y también realizó el rediseño del mismo proyecto en el mes de Abril. Por otro lado, se preparó y entregó la planificación hidrosanitaria del Edificio Melissa I en el mes de Marzo, y mas tarde, en el mes de Octubre debido a modificaciones del proyecto, se realizó una nueva planificación hidrosanitaria.

En resumen, considero que este año fue de buen desempeño profesional, ampliando su campo de acción, al tiempo que también adquirió más experiencia en edificaciones, sobretodo en la Sucursal del Banco Pichincha en Quevedo y del Conjunto Camino de los Libertadores. 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 Gerencia General y la Presidencia de la compañía se mantienen con nombramientos prorrogados. La empresa tiene el personal de planta que le ha permitido cumplir a cabalidad con sus compromisos. El Presidente de Debret continuó desempeñando las funciones de Director Técnico. 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 2007	AÑO 2006	%
INGRESOS OPERACIONALES	261.756,80	490.031,75	0,53
INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA	0,00	0,00	
COSTOS OPERACIONALES	-182.032,00	-397.063,57	0,46
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>79.724,80</b>	<b>92.968,18</b>	<b>0,86</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-59.443,13	-69.920,28	0,85
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>20.281,67</b>	<b>23.047,90</b>	<b>0,88</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	1.044,04	530,27	
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00	
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	<b>21.325,71</b>	<b>23.578,17</b>	<b>0,90</b>
PARTICIPACION TRABAJADORES ( 15%)	3.198,86	3.536,73	
UTILIDAD GRAVABLE	18.126,85	20.041,44	
IMPUESTO A LA RENTA ( 25%)	4.531,71	5.010,36	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>13.595,14</b>	<b>15.031,08</b>	<b>0,90</b>

La actividad de la compañía en el año 2007 fue menor con relación al año 2006, siendo los ingresos un 53% de lo que se alcanzó el año anterior. No obstante, la utilidad operacional fue el 88% del resultado del 2006, y la utilidad neta fue el 90%, lo que representa el 5,20% de los ingresos, mejor que en el 2006.

Se debe destacar que la compañía gozó de liquidez durante al año, puesto que no tuvo gastos financieros, debido en gran parte a una eficaz gestión de cobro y a una adecuada administración del dinero.

### **PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2008**

El año 2007 fue de óptimos logros y se espera que durante el 2008 se consolide la capacidad de la compañía en materia de edificaciones. No obstante, el alza de precios que vienen experimentando los materiales de construcción, sobre todo el hierro (51% desde octubre del 2007), por la alta demanda de China y la India, ya que el 93% de la materia prima es importada, y de otros materiales como el cobre, etc., al igual que el aumento del salario básico (a \$200 mensuales) incidirán en el costo de los bienes inmuebles nuevos y por ende en la demanda, tendencia que continuará durante todo el año.

En el mercado inmobiliario las ventas para los bienes de más de \$70.000 bajaron en el 2007, de ahí que para el 2008 la oferta de vivienda de menos de \$35,000 en donde hay un mayor déficit frente a la demanda existente, se presenta como una atractiva alternativa. Sin embargo, dado el incremento de los costos de construcción, y el trasladarlos indiscriminadamente al consumidor, tendría sus consecuencias por la competencia existente, lo que obligaría a que las empresas inmobiliarias asuman en parte esos mayores costos, con el riesgo de reducir sus márgenes de rentabilidad.

Por otra parte, la implementación de los créditos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), que tiene previsto destinar \$300 millones para financiar el 80% de valor de la vivienda de sus afiliados, a un plazo de 25 años, y el Bono de la Vivienda que en la actualidad es de \$3.600, se presentan como factores que también alentarán la construcción de vivienda.

En cuanto a los asuntos pendientes que mantiene DEBRET, se espera finiquitar el reclamo al Banco Pichincha por los mayores costos derivados de la extensión del plazo, para la ampliación y remodelación de la Sucursal en la ciudad de Quevedo.

Para mediados del 2008 está previsto la terminación del Conjunto Habitacional Camino de los Libertadores, al tiempo que se procederá a la etapa de promoción y venta de las casas.

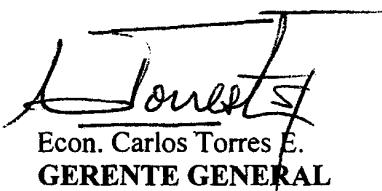
En el área de instalaciones hidrosanitarias existen algunos proyectos en carpeta como son: Edificio Melissa 1 y Edificio Evelyza, que se espera concretar su ejecución. Se continúa haciendo contactos con el fin de concretar alianzas que permitirán nuestra participación en programas de vivienda, aprovechando el buen momento por el que atraviesa la construcción. La experiencia que hemos adquirido se constituye en una

activo muy importante y los nexos que se logren establecer significarán un mayor volumen de actividad.

Los activos adquiridos se mantienen y 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 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 2007.

Atentamente,



Econ. Carlos Torres E.  
**GERENTE GENERAL**

**CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**

**ACTIVOS**

**ACTIVO CORRIENTE**

Caja - Fondo rotativo	1	50.00
Bancos	2	29,375.47
Cuentas por Cobrar Clientes	3	5,449.69
Anticipos a proveedores	4	0.00
Pagos anticipados Adm. Tributaria	5	4,419.75
Crédito tributario iva	6	6,952.30
Fondos retenidos en garantía	7	0.00
Provisión cuentas incobrables	8	-504.38

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE** **45,742.83**

**ACTIVO FIJO**

Edificios e instalaciones	38,776.39
Maquinaria y equipo	7.25
Muebles y Enseres	763.21
Vehículos	500.00
Equipo de Computación	1,357.53
Depreciacion Acumulada (2007)	-8,201.01

**TOTAL ACTIVO FIJO** **33,203.37**

**TOTAL ACTIVO** **78,946.20**

**PASIVO Y PATRIMONIO** **78,946.20**

**PASIVOS**

**PASIVO CORRIENTE**

Proveedores	9	1,300.00
Anticipo de Clientes	10	0.00
Obligaciones con trabajadores	11	290.88
Participacion 15% trabajadores Utilidades	12	3,198.86
Obligaciones con la Administración Tributaria	13	305.54
Obligaciones con el Seguro Social	14	583.22
Impuesto a la renta causado ejercicio	15	4,531.71
Fondos de Garantía	16	1,500.00

**TOTAL PASIVOS** **11,754.39**

**PATRIMONIO**

CAPITAL SOCIAL	36,000.00
RESERVAS	17,596.67
Reserva Legal	3,306.88
Reserva facultativa	261.90
Reserva de Capital	14,027.88

**RESULTADO DEL EJERCICIO 2006** **0.00**

**Resultado del Periodo Actual** **UTILIDAD** **13,595.14**

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS** **67,191.81**

*Alvaro Jativa*  
 Dr. Andres Jativa Balcazar  
 Contador General  
 QPA. No. 93980

*Carlos Torres*  
 Econ. Carlos Torres  
 Gerente General

**CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**

**INGRESOS**

INGRESOS OPERACIONALES	249,356.80
P.Age. Sn. Luis Bco. Pichincha	0.00
P.Age. Quevedo Bco. Pichincha Remodelacion y Ampliación	240,116.03
P. Ing. Juan Osorio	1,500.00
P. Age. Calderón Bco. Pichincha	-2,409.23
P. Conjunto Habitacional Barú	0.00
P. Conjunto Habitacional El Guayanay	3,750.00
P. Conjunto Habitacional Portobello	0.00
P. Arq. Tirado	1,400.00
P. Edificio Evelizza	2,500.00
P. Camino de los Libertadores	2,500.00
<i>Otros Ingresos Operacionales</i>	<b>12,400.00</b>
Arriendo bodega B-40	9,600.00
Arriendo Oficina 1102	2,800.00

**TOTAL INGRESOS OPERACIONALES** **261,756.80**

**COSTOS DE PRODUCCIÓN**

Mano de obra	27,906.64
Materiales de Construcción	60,049.29
Costos generales de construcción	94,076.07
Mobiliario y equipo	16,985.73
Puertas y ventanas	17,538.78
Servicios Complementarios Contratados	28,975.14
Asistencia Técnica	17,988.00
Alquileres	738.42
Seguros	490.82
Estadia y alimentación y Gsts. Medicos	11,359.18

**TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN** **182,032.00**

**UTILIDAD OPERACIONAL** **79,724.80**

**OTROS INGRESOS** **1,044.04**

**GASTOS**

Gastos de personal	30,483.09
Servicios	18,610.64
Suministros y materiales	3,339.42
Gastos de ventas e impuestos	2,689.76
Mantenimiento y Depreciaciones	4,115.88
Gastos financieros	204.34

**TOTAL GASTOS** **59,443.13**

**RESULTADO DEL EJERCICIO (Utilidad )** **-21,325.71**

*Participación 15% trabajadores en utilidades* -3,198.86

*base imponible para impuestos a la renta* -18,126.85

*Impuesto a la renta Causado* -4,531.71

*Utilidad repartible y para reservas* -13,595.14

*Severiano Balsas*  
Dr. Andres Jativa Balsas  
Contador General  
CPA. No. 93980

*Jonest*  
Econ. Carlos Torres  
Gerente General

**CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.**

**PROPUESTA DE LA GERENCIA PARA EL REPARTO DE UTILIDADES**

<b>UTILIDAD NETA</b>	US\$	<b>13,595.14</b>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	US\$	<b>0.00</b>
<b>TOTAL A DISTRIBUIR</b>	US\$	<b>13,595.14</b>
<b>DISTRIBUCION:</b>		
<b>RESERVA LEGAL ( 10% )</b>	US\$	<b>1,359.51</b>
<b>RESERVA FACULTATIVA</b>	US\$	<b>235.63</b>
<b>DIVIDENDO</b>	US\$	<b>12,000.00</b>
<b>TOTAL DISTRIBUIDO</b>	US\$	<b>13,595.14</b>

**CONSTRUCCIONES DEBRET S.A.**

**PROPIUESTA DE LA GERENCIA PARA AUMENTO DE CAPITAL**

	SALDO EN LIBROS	DISTRIBUCION JUNTA	AUMENTO DE CAPITAL	NUEVO SALDO EN LIBROS
Capital Social	36,000.00	0.00	0.00	36,000.00
Reserva Legal	3,306.88	1,359.51	0.00	4,666.39
Reserva Facultativa	261.91	235.63	0.00	497.54
Reserva de Capital	14,027.88	0.00	0.00	14,027.88
Resultados acumulados	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del Ejercicio 2006	13,595.14	-13,595.14	0.00	0.00
Dividendo		12,000.00		
Numerario			0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>67,191.81</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>55,191.81</b>

NOTA: LA GERENCIA GENERAL NO PROPONE AUMENTO DE CAPITAL.