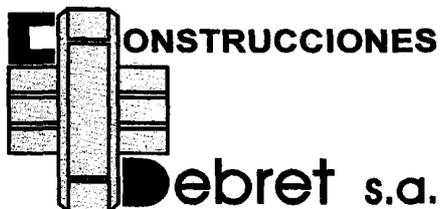


45484



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

Quito, 20 de abril de 2009

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 2008

EL ENTORNO NACIONAL

El año 2008 puede decirse que significó el quiebre de la concepción política, económica y social del país, al haberse aprobado por una gran mayoría de los ecuatorianos, que bordeó el 64% de los votos válidos, la Nueva Carta Magna, que es el nuevo contrato social de los Ecuatorianos.

La Asamblea Constituyente culminó su mandato de entregarnos una nueva constitución en el mes de Julio, la misma que fue sometida a referéndum y aprobada a finales del mes de Septiembre. Luego de publicada la Nueva Carta en el Registro Oficial se puso en vigencia y se procedió con la conformación de la Comisión Legislativa integrada por la mayoría de miembros de la Asamblea Constituyente, en reemplazo del anterior Congreso Nacional, la reestructuración de la Función Judicial, la conformación de los dos nuevos poderes del Estado como: la Función Electoral y la Comisión de Participación Ciudadana.

El inicio del 2008 significó también el comienzo del segundo año de mandato del Presidente Rafael Correa. La expectativa nacional estuvo centrada en la redacción, discusión y aprobación de la Nueva Constitución por parte de la Asamblea Nacional Constituyente. Todo el proceso conllevó una gran participación ciudadana que se desplazó a la ciudad de Montecristi, sede de la Asamblea. Los asambleístas también se desplazaron a diferentes lugares del país, donde sostuvieron foros y recogieron inquietudes que fueron plasmadas en el texto constitucional. Luego de la elaboración y aprobación de la Nueva Carta por parte de la Asamblea vino el proceso de difusión y campaña a favor y en contra.

Durante el 2008 el Gobierno Nacional tuvo que hacer frente a crisis de diversa índole: en el área económica, con el fuerte temporal invernal que ocasionó inundaciones del 40% del territorio nacional, producto de la ausencia de una adecuada infraestructura de prevención por falta de inversión de gobiernos anteriores. Esto tuvo su efecto en la

RECEIVED
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
05 MAYO 2009
CAPEIP

subida de precios de los alimentos empujando la inflación a niveles cercano a los dos dígitos. A esto habría que añadir la subida de los precios de los alimentos a nivel mundial, al igual que el precio del petróleo que a mediados del año superó los US\$140 por barril, para luego desplomarse a finales de año a casi US\$50 afectando el ingreso de las exportaciones de crudo.

A los problemas antes señalados se debe añadir el descalabro que sufrió la economía mundial por el desplome de las mayores bolsas de valores del mundo, causada por la crisis del sector inmobiliario en E.U., que afectó también el nivel de empleo en los países desarrollados y por ende el envío de remesas de nuestros emigrantes, las que se vieron reducidas de US\$ 3.087 millones en el 2007 a US\$ 2.821,6 millones en el 2008, es decir, un decrecimiento del 9,4%.

En lo político, particularmente en lo que tiene que ver con las relaciones internacionales, el país sufrió una agresión en su territorio por parte del ejército Colombiano, a pretexto de capturar al No. 2 de la guerrilla de las FARC. El Presidente Correa denunció el hecho a la comunidad internacional y logró el rechazo unánime de los países latinoamericanos y la respectiva condena al gobierno colombiano.

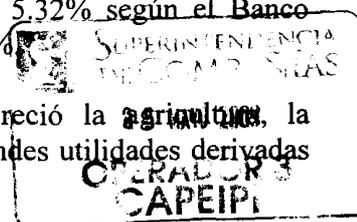
En la parte social, el Gobierno Nacional hizo ingentes esfuerzos para paliar los efectos de la inflación en la población más desprotegida. Es así como desplegó toda una campaña, como la llamada socio tienda, para ofrecer productos de primera necesidad a precios razonables, y también subsidiar las importaciones de trigo y de urea para la agricultura. En educación el Gobierno dio un fuerte impulso al mejoramiento de la infraestructura escolar, la creación de 12.000 nuevas partidas para los maestros, provisión de uniformes escolares, etc.

El fuerte invierno causó grandes estragos al perderse cultivos y destruir la infraestructura vial. La acción oportuna del Gobierno Nacional logró paliar esa situación con crédito a los productores y con la planificación vial que se había puesto en marcha, que significó reconstrucción de carreteras y la construcción de vías de hormigón armado particularmente en las provincias de Azuay, Loja y Manabí.

La gran inversión en lo social, en infraestructura vial y eléctrica, constituyó en el nivel más alto registrado en la historia del país, facilitado por el precio de venta del crudo que bordeó los \$85 por barril, que le permitió al gobierno disponer de recursos necesarios para las obras que fueron planificadas. A esto habría que añadir la mejora en la recaudación de impuestos por parte del SRI, particularmente en lo referente al impuesto a la renta y a la moralización en la recaudación aduanera.

A pesar de los inconvenientes surgidos, el año 2008 terminó con una inflación menor al 9%, pese a los presagios de los pseudo-analistas que avizoraban cifras de dos dígitos. El país creció más de lo que se había previsto. Estimaciones preliminares hablaban de un 2.8% y ciertos agoreros del desastre predijeron cifras inferiores al 2%, sin embargo el crecimiento fue del orden del 6.6% según la CEPAL y del 5.32% según el Banco Central, mientras que la economía no petrolera creció en el 6.5%

El resto de indicadores económicos fueron alentadores. Creció la agricultura, la industria, el turismo, las ventas petroleras. La Banca tuvo grandes utilidades derivadas



de su natural actividad, una vez que por la nueva Ley financiera se suspendieron algunos cobros por servicios a los cuenta habientes.

Los siguientes indicadores macroeconómicos nos ayudarán a comprender mejor la situación de la economía nacional en el año 2008:

	DIC/2008	DIC/2007	DIC/2006
Inflación anual oficial	8.83%	3,32%	2,87%
Crecimiento del PIB (\$2000)	5.32%	2,6%	4.30%
PIB (corrientes)	52.572 mill	45.789mill	40.892mill
Exportaciones totales	18.489.mill	13.852mill	12.362mill.
Importaciones totales	17.424 mill	13.565mill	11.201mill.
Remesas de emigrantes	2.821,6mill	3.087mill	2.500mill

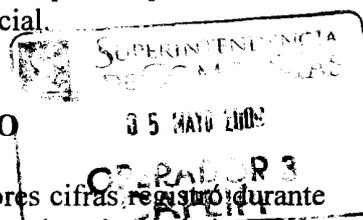
Para el 2009 el panorama económico es menos alentador debido a las consecuencias de la crisis mundial que inevitablemente afectará al Ecuador. Los altos niveles de desempleo y el decrecimiento de las economías del primer mundo se verán reflejadas en disminución de la demanda de nuestros productos, y afectará al precio del barril de exportación de petróleo que se ha estimado en US\$45 en la pro forma presupuestaria. A esto habrá que añadir un supuesto menor flujo de capitales foráneos. No obstante, el Gobierno planea enfrentar la crisis con una racionalización de los recursos, esto es, dando prioridad al gastos social y de inversión pública. Para los grandes proyectos hidroeléctricos se buscará inversión extranjera para lo cual ya existen varios países interesados como China e Irán, y para los proyectos mineros, Canadá.

El 2009 será también un año electoral ya que conforme a la nueva constitución se deberán renovar todas las dignidades de elección popular tanto a nivel local como a nivel nacional. Los primeros sondeos hacen prever la reelección del Presidente Correa y una mayoría en la Asamblea Nacional del partido de Gobierno, por lo que se avizora una continuación de las políticas en el manejo económico y social.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: INMOBILIARIO

Según el Banco Central, la construcción es el sector que mejores cifras registró durante el año 2008, al alcanzar un crecimiento de 13,8% anual, debido a los planes de inversión ejecutados por el Gobierno en materia de reconstrucción vial y construcción de viviendas populares principalmente en el segundo y tercer trimestres. En total se habría invertido en esta actividad en el país US\$5.260 millones de dólares.

Entre las grandes inversiones se cuentan la iniciación de la construcción de siete proyectos hidroeléctricos, algunas de ellas postergadas por décadas, afirmando con ello la apuesta del Gobierno del Econ. Correa de proporcionar a los ecuatorianos energía limpia, renovable, segura y de bajo costo, para lo que se ha destinado ya más de \$650 millones. Se espera el concurso de capital privado para desarrollar un potencial hidroeléctrico de 25.000 MW que aún permanece inexplorado. Al mismo tiempo está en marcha la reconstrucción vial y nuevas vías en todo el país, habiéndose invertido cerca de \$2.000 millones.



El sector inmobiliario registró desde inicios de año un incremento en los precios de los materiales de construcción (15.78%) como el hierro, tuberías, vidrios, como resultado de la crisis económica mundial y por el incremento del precio del petróleo que se registraba en esos meses, lo que hizo que el precio final de las viviendas se incremente en un 9%. El hierro tuvo una alza de 80% hasta mediados de año, debido a la fuerte demanda de China y de la India, y por la formación de oligopolios que especularon con el metal.

Con la crisis financiera mundial que comenzó a manifestarse en mayor magnitud en los meses de agosto, septiembre y octubre y que ocasionó una contracción de la demanda mundial, el precio del petróleo cayó, y de otros materiales como el hierro también disminuyeron. Ecuador produce 1.080.000 toneladas de hierro al año, todo para el consumo local, e importa el 93% de la materia prima para fabricarlo. En el mercado local el precio de las varillas de hierro creció un 51% desde octubre del 2007 hasta mediados de abril del 2008.

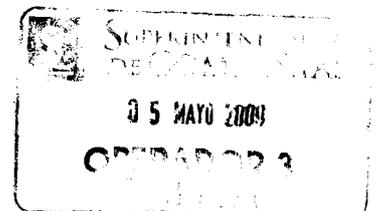
Una de las tareas más difíciles de los constructores, al menos en Quito que concentra el 40% de la oferta inmobiliaria en el país, es conseguir terrenos aptos para levantar los proyectos inmobiliarios con buena ubicación e infraestructura de servicios básicos. A partir del 2007 ha habido una marcada especulación con la tierra, lo que ha incidido en los precios de los bienes nuevos, estimándose un alza en el precio del 7 al 10%.

Un factor que incide en el precio de la tierra es el escaso crecimiento de las zonas urbanizadas, y en el caso de Quito, la geografía de la ciudad que no deja muchos espacios para construir. Estos espacios se ubican en especial en el centro de la urbe, donde los terrenos son más costosos.

En las zonas más costosas de la capital, en el centro norte, conocido también en el sector inmobiliario como “el corazón de Quito”, el precio por m² de terreno puede llegar a \$700. Una opción que desarrollan algunos constructores es adquirir edificaciones en las zonas de mayor demanda de la ciudad para derribarlas y levantar edificios. Así esas viviendas van desapareciendo y la ciudad crece en sentido vertical. En estos escenarios el constructor busca más certeza y tiende a vender los proyectos en planos, no obstante, el sector se enfrenta la necesidad de mejorar la oferta en viviendas de menos de \$35.000 en el que hay un mayor déficit frente a la demanda existente.

Las empresas inmobiliarias tienen sus ojos puestos en los préstamos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). La flexibilización de los requisitos para acceder a ellos da cierto optimismo a los constructores.

El Seguro Social cuenta con USD 600 millones para entregar a sus afiliados. Como parte de las facilidades se eliminó la cuota de entrada para acceder al préstamo y se incrementó del 35 al 40% la capacidad de endeudamiento. El promedio de la tasa de interés para los préstamos hipotecarios se ubica en el 11,5%, aunque la referencial es del 11,3% y la máxima de 11,6. En una primera fase el IESS entregó alrededor de 100 préstamos hipotecarios.



Por otro lado, la banca privada tiene algunas iniciativas para que más personas puedan acceder a los créditos: financiamiento del 90% del costo de la vivienda y plazos más largos, 20 años, para el pago.

El IESS calcula que cerca de un millón de personas podría acceder a los créditos, de los cuales el 70% alcanzaría préstamos entre USD 20 000 y 70 000. La inyección de recursos permitirá que el sector se reactive, pues en los últimos meses hubo problemas en el acceso al crédito hipotecario.

Según la Cámara de la Construcción, la banca privada habría endureció los requisitos, con la idea de asegurar la recuperación de los recursos, afectando la entrega de préstamos. Según la Superintendencia de Bancos, los préstamos destinados a la vivienda crecieron en un 19,7% hasta junio de este año, con relación a junio del 2007. Los créditos pasaron de USD 1 246,82 millones a 1 492,67 millones.

Aunque el rubro creció, la percepción de cierto sector de la construcción es negativa ya que habría restricción. Eso, a pesar de que la oferta inmobiliaria incluye viviendas de USD 36 000 y que por el precio, esas soluciones son requeridas por la población de ingresos medios y que es uno de los sectores con menor oferta.

De hecho, el mercado está desbalanceado. El 54,6% de la vivienda disponible está dirigido a quienes pueden financiar el pago de más de USD 50 000, indica un estudio de la firma Market Watch, efectuado en mayo. "Los constructores no responden a las necesidades del mercado" dice. El 77% de la demanda total (250 000 anuales) busca viviendas de entre USD 17 500 y 35 000, se ha señalado.

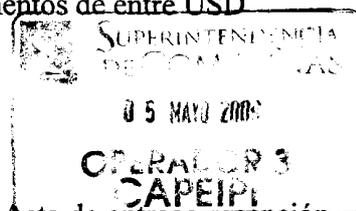
Para atender este déficit, el Gobierno apunta a entregar más bonos de vivienda. Hasta mediados de año se asignaron 54 000 subsidios para construcciones nuevas o mejoramiento, según datos del Ministerio de Vivienda. Además, en julio se creó un bono de USD 2 400 para facilitar el acceso a casas o departamentos de entre USD 20.001 y 25 000.

ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

En razón de que no se concretó en el 2007 la suscripción del Acta de entrega-recepción de las obras civiles para la ampliación y remodelación de la Sucursal del Banco Pichincha en Quevedo, la compañía contrató servicios profesionales jurídicos con el fin de lograr un acuerdo con el Banco, sobretodo en el tema relacionado con los mayores costos de construcción incurridos durante la ejecución d la obra.

Es así como ante la negativa inicial del Banco, se recurrió a solicitar el arbitraje de la Cámara de la Construcción de Quito. No se logró la mediación esperada por la no asistencia de los representantes del Banco; pero mas tarde hubo un acercamiento de las partes y se logró llegar a un acuerdo que permitió la suscripción del Acta de Entregan Recepción Definitiva de la obra el 1 de Octubre de 2008, y la liquidación de los valores pendientes.

En Febrero se renovó el contrato de arriendo de la Bodega B-40 con la Cia Texaco Petroleum por un año adicional. En el mes de Abril terminó el contrato de arriendo de



Oficina 11-02 de Debret en el Edificio Unicornio con la Cía. MODANDINA S.A. , y a finales de mayo se arrendó la oficina a las empresas VIOMEDIOS S.A. y TALAMO Cía. Ltda., por el lapso de un año.

La construcción del Conjunto Habitacional Camino de los Libertadores tuvo un avance significativo habiendo concluido el equipamiento del Conjunto y los terminados de la obra, quedando pendiente detalles menores como las conexiones de gas y terminado de la pintura.

La propuesta de Debret para el montaje hidrosanitario de Edificio Evelyza no prosperó y la compañía solicitó a los promotores Arq. Jorge Ramón la cancelación del valor acordado de los diseños. Ante la negativa del promotor la empresa recurrió a contratar los servicios legales profesionales. Se espera una atención justa del Fideicomiso constituido, caso contrario se reclamarán los honorarios mediante la demanda legal correspondiente.

Concluida la planificación sanitaria del Edificio Melissa 1, y ante la no concreción de montaje y canje que se había discutido con NC JOSVAR S.A., Construcciones Debret solicitó el pago de los estudios que incluían varios rediseños. El pago no se efectuó en su totalidad, quedando pendiente el valor de los rediseños, por lo que la compañía hará el respectivo reclamo por la vía judicial de ser necesario.

Se empezaron a analizar dos nuevos proyectos de construcción de conjuntos habitacionales, habiendo iniciado el análisis de pre-factibilidad de los mismos. Se espera resolver ciertos inconvenientes y concretar los mismos en el transcurso del año 2009.

Los accionistas de la compañía realizaron un aporte US\$4.000 para futuras capitalizaciones. También se procedió a la venta del Jeep Trooper por cuanto ya había cumplido su vida útil.

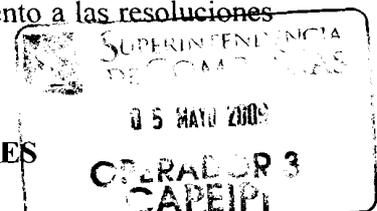
En resumen, este año fue de relativamente de menor movimiento comparado con los dos años anteriores, no obstante, la empresa continuó ampliando su campo de acción, al tiempo que también adquirió más experiencia en edificaciones de conjuntos habitacionales y actividades post construcción que incluyeron promoción y ventas..

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. El personal de planta es el adecuado, y conforme las



necesidades futuras lo ameriten se recurrirá a contratar personal bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales

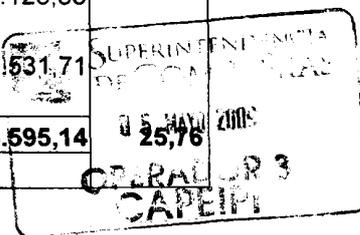
SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

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

	AÑO 2008	AÑO 2007	%
INGRESOS OPERACIONALES	64.979,90	261.756,80	24,82
INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA	6.592,60	0,00	
COSTOS OPERACIONALES	-15.294,43	-182.032,00	8,40
UTILIDAD BRUTA	56.278,07	79.724,80	70,59
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-51.370,65	-59.443,13	86,42
UTILIDAD OPERACIONAL	4.907,42	20.281,67	24,20
INGRESOS NO OPERACIONALES	586,66	1.044,04	
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00	
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	5.494,08	21.325,71	25,76
PARTICIPACION TRABAJADORES (15%)	-824,11	-3.198,86	
UTILIDAD GRAVABLE	4.669,97	18.126,85	
IMPUESTO A LA RENTA (25%)	1.167,49	4.531,71	
UTILIDAD NETA	3,502,48	13,595,14	25,76

La actividad de la compañía en el año 2008 fue menor con relación al año 2006, siendo los ingresos operacionales 24,82% de lo que se alcanzó el año anterior, y la utilidad operacional fue el 24,20% del resultado del 2007; la utilidad neta fue el 25,76% con relación al año 2007.

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 2009

El año 2008 fue de menor actividad que en los dos años anteriores. Sin embargo se espera que en el año 2009 se retome la actividad hidrosanitaria toda vez que se están haciendo contactos para participar en algunos proyectos.

En cuanto a edificaciones, se estima que una vez que concluya el proyecto Camino de los Libertadores, se enfilarán los esfuerzos para nuevos proyectos de conjuntos habitacionales, uno en la ciudad de Quito y otro en la parroquia de Calderón.

También se harán contactos con otras empresas constructoras para lograr alianzas estratégicas en proyectos de mayor envergadura, particularmente proyectos impulsados por el Municipio capitalino.

Las expectativas son buenas para el sector de la construcción por el dinamismo que está impulsando el Gobierno a través de los fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y de la Banca Privada que captará recursos frescos del IESS a cambio de entregar a dicha institución la actual cartera de préstamos de vivienda. El IESS a su vez otorgaría mejores condiciones de pagos a los préstamos hipotecarios realizados por la Banca Privada.

El déficit habitacional sigue siendo considerable en las principales ciudades del Ecuador, a pesar de los planes de vivienda que ejecuta el Gobierno. La oportunidad de construir vivienda para las clases sociales que más demandan sigue presente, a quienes habrá que atender con diseños apropiados y a precios asequibles. La experiencia que ha adquirido la empresa constituye un 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 2008.

Atentamente,


Econ. Carlos Torres E.
GERENTE GENERAL

