

BMV INMOBILIARIA S.A.

INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Quito, 11 de mayo del 2012

ENTORNO EMPRESARIAL

Durante el año 2011 en el Ecuador se han dado algunos cambios como salvaguardas, incremento en tributos, costos laborales, etc., todo esto ha ocasionando que las compañías tengan que realizar varias modificaciones en sus presupuestos y cambiar el enfoque de mercados.

La participación del BIESS incremento considerablemente el negocio inmobiliario y las ventas inmobiliarias en el país para el 2011 y existe una buena proyección para el año 2012, mientras el BIESS siga participando existe una garantía de expansión del sector.

El BIESS al momento tiene la generación del 52% de la originación de los créditos hipotecarios en el Ecuador con lo cual a movido considerablemente el mercado inmobiliario.

El principal factor que incide en la demanda es la facilidad de acceso a créditos hipotecarios a mejores tasas y con plazos más amplios, la mayor demanda se encuentra en la clase media baja y media típica.

Para el 2012 hay la expectativa que será un excelente año ya que el Ecuador está en franco crecimiento inmobiliario.

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS, GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

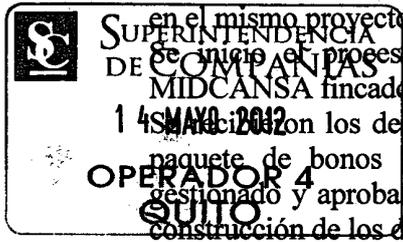
Gran parte de las metas previstas para el año 2011 se concretaron, entre ellas la implementación del sistema constructivo para el proyecto Bellavista del Sur en donde la filosofía de producción de TOYOTA está incorporada.

También se gestionó la eliminación de contingentes municipales producto ordenanzas anteriores

en el mismo proyecto.

Se inició el proceso de planificación para el proyecto sobre los terrenos de la empresa MIDCANSA fincados en el sector de Tumbaco.

Se inició con los desembolsos del crédito del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y un primer paquete de bonos anticipados del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que fue gestionado y aprobado en el año 2010, con estos valores la empresa financió en gran parte la construcción de los departamentos y obras de urbanismo.



DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Durante el año 2011 hemos acatado fielmente las directrices y disposiciones de la Junta General de Accionistas.

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO

La administración informa que durante el presente ejercicio no se registraron resultados en vista de que la Compañía estaba en etapa de construcción y conforme la instrucción del Directorio no se inició las ventas sino hasta que estuvieron construidos noventa departamentos, por lo cual no existen ingresos relacionados con ventas.

RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2012

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2012:

- 1.- Continuar con la Aplicación y perfeccionamiento de los criterios del sistema de producción Toyota en los procesos constructivos.
- 2.- Mantener los estándares de calidad en todo nuestro personal a través de la capacitación y motivación constante e incorporar a nuestro equipo a personal idóneo que siga la filosofía de nuestra empresa.
- 3.- Promover el desarrollo del proyecto inmobiliario en la zona sur, así como también los nuevos proyectos en la zona de Tumbaco y Bahía.
- 4.- Generar un ambiente propicio y provocar que el software implementado continúe en un proceso de mejora continua, tomando en cuenta la filosofía del sistema de producción al que queremos emular.

Agradezco la confianza que los señores Accionistas me dispensaron durante el año 2011, tengo la seguridad que con el apoyo de ustedes durante el año 2012 se alcanzará los objetivos y metas propuestos.

Atentamente,



Juan Francisco Merino
GERENTE GENERAL

