

BMV INMOBILIARIA SA

INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Quito, 16 de abril del 2014

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS, GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

Durante el periodo 2013 no se alcanzaron los objetivos propuestos en construcción de viviendas en el proyecto Bellavista del Sur, Barrio Divino Niño, alcanzando una construcción total de 258 departamentos, de los 480 para los que la empresa tiene instalada su capacidad.

La situación de liquidez de la empresa, provocada por no poder vender los departamentos construidos, provoco que el ritmo de construcción disminuya paulatinamente hasta que en el mes de Septiembre se detenga por completo.

La empresa experimento un proceso de optimización de recursos de liquidez producto del cual se detuvieron los trabajos de culminación de departamentos, dejando las construcciones mayormente en obra gris, en espera del ingreso de recursos provenientes de los créditos hipotecarios de clientes de etapas que presentan avances mínimos requeridos por las entidades financieras para que estas puedan continuar con tareas de avaluo, proceso y desembolsos de dichos créditos.

El producto del Proyecto El Barrio de Divino Niño tuvo una acogida importante dentro del mercado objetivo, logrando receptar reservas de 444 departamentos, es decir casi el doble de los que se encuentran construidos. En donde se colocó la mayor parte de los bonos asignados por el MIDUVI hasta ese mismo año.

Se concluyó del proceso de planificación de las etapas iniciales del proyecto La Victoria en el sector de Cumbaya, y la empresa está lista para iniciar el proceso de construcción y de comercialización.

Se tienen concluidos planos y estudios de las distintas especialidades en relación a las etapas que se disponen iniciar, existiendo todavía algunas etapas sobre las que se



requiere primero terminar el proceso de planificación arquitectónica para continuar con los procesos de las distintas especialidades.

La empresa dispone ya de un acta de aprobación de planos para este proyecto.

DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el periodo del 2013 hemos acatado las directrices y disposiciones de la Junta General de Socios, que en todos los casos estuvieron orientados a buscar las mejores alternativas para cumplir con los compromisos con clientes, además de mantener observancia de las disposiciones legales y estatutarias.

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO

Como en años anteriores el resultado del ejercicio fue negativo, la empresa registro una perdida por cuanto el proceso de venta de los departamentos no pudo iniciar durante el 2013.

El motivo de este resultado que nos ha imposibilitado iniciar la venta de las unidades construidas es principalmente por demoras en el proceso formal en relación a entidades municipales y aprobaciones de nuestro acreedor el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Sin embargo de esta demora se prevee iniciar las ventas durante el 2014.

RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2014

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2014:

1. Iniciar la entrega de los departamentos del proyecto Bellavista del Sur
2. Iniciar la construcción y ventas del proyecto La Victoria que se desarrollara en el sector de Cumbaya.
3. Destinar recursos propios o prestados para la inversión en equipo y capital operativo para duplicar la capacidad de producción que actualmente es de 40 unidades por mes.



Agradezco la confianza que los Socios de la Empresa han puesto en mi durante el periodo 2013, con la seguridad de que con su apoyo se alcanzaran los objetivos establecidos para el 2014.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes that form a complex, abstract shape.

ING. JUAN FRANCISCO MERINO

GERENTE GENERAL