Quito, 11 de abril del 2018

INFORME ANUAL DE LOS ADMNISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS BMV INMOBILIARIA SA

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los Estatutos de la Empresa es grato para mí presentar a continuación el informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2017.

1. ECONOMÍA

Ecuador por primera vez desde hace muchos años registró una deflación anual de 0,2% que contrasta con la inflación de los últimos diez años. Al analizar el acumulado desde el 2007, el país tuvo una inflación acumulada del 40,17% mientras la inflación de Estados Unidos, en el mismo periodo fue de 20.04%; es decir en estos diez años, solo por la inflación, el Ecuador perdió competitividad en 20.13%.

BALANZA COMERCIAL

La Balanza Comercial a diciembre 2017 cierra con un superávit de USD$ 89 millones, menores en USD$ 1,158 millones con respecto al 2016. Este es el resultado del incremento de importaciones del año 2017, de USD$ 15.551 millones a USD$ 19,033 millones, y las exportaciones de USD$ 16,798 a USD$ 19,123.

Las importaciones crecieron en USD$ 3,482.6; de los cuales 29% se dio en bines de consumo, 29% en materias primas, 21% bienes de capital y 20% en combustible y lubricantes.

Importaciones totales	15.550,6	19.033,2	3.482,6
Bienes de consumo	3.242,5	4.253,8	**1.011,3**
Tráfico Postal Internacional y	127,1	154,4	**27,3**
Materias primas	5.687,7	6.710,8	**1.023,1**
Bienes de capital	3.941,2	4.681,5	**740,2**
Combustibles y Lubricantes	2.490,4	3.181,9	**691,5**
Diversos	56,2	48,7	**-7,5**
Ajustes (3)	5,5	2,2	**-3,3**

SECTOR PETROLERO

El 2017 el precio del petróleo se mantuvo en promedio de USD$52 mejor al del 2016 que fue USD$ 45. Las exportaciones petroleras fueron de $6,913 millones, crecieron en USD$1,454 millones en relación al 2016

DEUDA PÚBLICA

Según los datos del Banco Central del Ecuador, la deuda total del Estado, registrada en las cuentas nacionales, a Diciembre fue de USD$46,678, millones equivalente al 47% del PIB. De los cuales, la Deuda Externa fue de USD$31,750 millones registrando un incremento de USD$6,070 millones en relación al año anterior, mientras la Deuda Interna fue de USD$14,928 millones, que representa un de incremento USD$2,471 millones. De acuerdo al art. No.124 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas, en ningún caso debe sobrepasar el cuarenta por ciento (40%) del PIB.

RILD

Al 31 de diciembre 2017, la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD) es de USD 2,541millones. Esto significa que la Reserva no cubrió ni siquiera el encaje bancario.

DEPOSITOS BANCARIOS

A diciembre 2017 los depósitos ascendieron a la suma de USD$ 30.6 millones, es decir un crecimiento del 7%, en relación al 2016.

CIFRAS MACROECONÓMICAS					
	2013	2014	2015	2016	2017
Inflación Ecuador	2,70%	3,67%	3,38%	1,12%	-0,20%
Inflación Estados Unidos	1,50%	0,76%	0,73%	2,07%	2,11%
Tasa Activa Dólares	8,17%	8,19%	9,12%	8,10%	7,83%
RMILD	4.361	3.949	2.496	4.259	2.451
Deuda Externa Pública	12.920	17.582	20.226	25.680	31.750
Deuda Interna Pública	9.927	12.558	12.546	12.457	14.928
Deuda Externa Privada	5.623	6.319	7.364	7.995	7.531
Déficit fiscal	-3,00%	-5,90%	-0,70%	-6,30%	-1,70%
PIB nominal	95.130	102.292	101.726	99.290	98.614
PIB real	94.776	100.917	98.828	96.540	
Crecimiento del PIB	4,60%	3,93%	0,40%	-3,63%	-1,60%
Balanza Comercial	- 1.075	- 723	- 2.129	1.247	89
Exportaciones	24.848	25.724	18.331	16.798	19.122
Importaciones	25.888	26.444	20.460	15.551	19.033
Remesa emigrantes	2.450	2.462	2.378	2.602	2.877
Depositos Bcos. privados	24.909	27.597	24.414	28.682	30.689
Créditos al sector privado	26.812	29.157	28.190	29.910	34.764
Salario nominal promedio	371	397	413	427	437

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS, GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

La empresa a lo largo del año se cumplió con la Ley y con los Estatutos de la Empresa:

- Se ejecutó el Plan Estratégico.
- BMV INMOBILIARIA S.A. ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor conforme a la Ley expedida en el Registro Oficial N° 289 del 10 de marzo del 2004, Art.1.
- La empresa cumple con las regulaciones de Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros delitos
- La empresa cumple con el envío de reportes a la Unidad de Análisis Financiero de operaciones y transacciones efectuadas

Durante el periodo 2017 se alcanzaron los objetivos propuestos en construcción de viviendas en el proyecto Bellavista del Sur, Barrio Divino Niño, alcanzando una construcción total de 510 departamentos, se han logrado reservar 798 departamentos, y se vendieron 792 departamentos por un valor total de USD 21.547.056.

Hemos mejorado los procesos constructivos y los de apoyo en relación a ellos, lo que ha provocado una disminución del costo directo de las viviendas de aproximadamente un 7%. Así mismo hemos logrado colocar dichas unidades a un precio promedio de aproximadamente USD 27.200, el que comparado con el promedio del año anterior se ha incrementado en aproximadamente un 5,2%.

Así mismo, el proceso de construcción del proyecto La Victoria contratado por la empresa Lotercons S.A., avanzó al ritmo previsto, por lo cual se ha entregado la etapa Acanto 1, Acanto 2 y Acanto 3 de este proyecto que sumados tienen 31 departamentos, así como el avance correspondiente en áreas comunales y en la etapa Ebano, que tiene 19 departamentos.

Se inició el proceso de planificación del proyecto Bosques de la Pampa, luego de llegar a un acuerdo comercial con la empresa promotora sobre un lote de terreno de aproximadamente 22 Hectáreas; ubicado en el sector de la Pampa, Distrito Metropolitano de Quito.

Durante este año hemos continuado con el proceso de habilitación de suelo y planificación de un proyecto en el sector de Tumbaco sobre una propiedad de aproximadamente 92 Hectáreas que es propiedad de la empresa Midcansa Cia Ltda, Inversiones de la Capital y del Sr Santiago Vivanco.

Durante el ano 2017 se firmó el contrato de Alianza Público Privada luego de un proceso de licitación del que BMV fue el ganador. Se entregaron garantías y estamos a la espera que de la Empresa Publica Casa para Todos continúe con el proceso de acuerdo al contrato. El inmueble está localizado en el sector del Colegio Americano.

DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el periodo del 2017 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 positivo, la empresa registró una utilidad de USD 4.68 MILLONES antes de impuestos y participación de trabajadores.

La administración propone un dividendo de USD 1,5 Millones, de acuerdo al flujo de la empresa.

La empresa ha logrado fortalecer los procesos constructivos, por medio de la automatización de algunos de los procesos vitales de la empresa.

RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2018

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2018:

1. La venta de 600 departamentos del proyecto Bellavista del Sur.

2. Finalizar la construcción de la etapa Ebano del proyecto La Victoria que se compone de 19 departamentos y avanzar con la construcción de la etapa Olivo que tiene 25 departamentos.

3. Finalizar con la etapa de planificación y Obtener los permisos que habiliten el desarrollo del proyecto Bosques de la Pampa.

4. Iniciar la construcción del proyecto ubicado en el sector del Colegio Americano sobre el lote de terreno que es objeto del contrato con la empresa de vivienda, predio que se encuentra en el mencionado sector.

Agradezco la confianza que los Socios de la Empresa han puesto en la gestión durante el periodo 2017, con la seguridad de que con su apoyo se alcanzaran los objetivos establecidos para el 2018.

Atentamente,

ING. JUAN FRANCISCO MERINO
GERENTE GENERAL