

**INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS BMV
INMOBILIARIA S.A.**

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los estatutos de la empresa es grato para mí presentar a continuación el informe de Gerencia General al ejercicio económico 2018.

1. INDICADORES MACROECONOMICOS DE ECUADOR EN EL 2018.

BALANZA COMERCIAL:

La Balanza Comercial Total en el año 2018, cerró con un déficit de USD 514.5 millones, USD 603.7 millones menos que el resultado obtenido en el año 2017 en el que se registró un superávit de USD 89.2 millones

	2015		2016		2017		2018		Variación 2018 - 2017	
	TM	USD FOB	Absoluta	Relativa						
Exportaciones totales	31.679.0	18.330.6	31.942.1	16.797.7	31.532.8	19.122.5	31.051.6	21.606.1	2.483.7	13.0%
Petroleras	22.156.3	6.680.3	22.079.4	5.459.2	21.315.7	6.913.6	20.557.7	8.801.7	1.888.1	27.3%
No petroleras	9.522.7	11.670.3	9.862.7	11.338.5	10.217.1	12.208.9	10.503.9	12.804.4	595.6	4.9%
Importaciones totales	15.544.2	20.460.2	13.686.1	15.550.6	15.715.9	19.033.2	17.013.5	22.120.6	3.087.4	16.2%
Bienes de consumo	835.2	4,096.1	747.5	3,242.5	967.5	4,253.8	1,043.1	4,352.5	592.7	14.1%
Tráfico Postal Internacional y Correos Rápidos (2)	2.8	122.7	3.1	127.1	3.9	154.4	4.0	162.2	7.8	5.1%
Materias primas	7,311.1	6,879.0	6,350.9	5,687.7	8,301.0	6,710.8	8,891.2	7,488.7	777.9	11.6%
Bienes de capital	483.7	5,342.4	365.0	3,941.2	494.0	4,681.5	539.2	5,202.9	521.4	11.1%
Combustibles y Lubricantes	6,834.9	3,950.1	5,713.5	2,480.4	5,848.7	3,181.9	6,529.0	4,340.6	1,153.6	36.4%
Diversas	6.5	57.5	6.0	56.2	5.7	48.7	6.9	72.0	23.3	47.6%
Ajustes (3)		19.43		5.47		3.17		1.8		-19.4%
Balanza Comercial - Total		-1,129.6		1,247.0		89.2		-514.5	-603.7	-676.7%
Bal. Comercial - Petrolera		2,757.0		2,969.1		3,713.9		4,444.0	730.1	19.7%
Exportaciones petroleras		4,660.3		5,459.2		6,913.6		8,801.7	1,888.1	27.3%
Importaciones petroleras		3,903.4		2,490.1		3,199.7		4,397.7	1,198.0	36.2%
Bal. Comercial - No petrolera		-4,886.6		-1,722.0		-3,624.7		-4,958.5	-1,333.8	-36.6%
Exportaciones no petroleras		11,670.6		11,338.5		12,208.9		12,804.4	595.6	4.9%
Importaciones no petroleras		16,559.9		18,060.5		19,889.9		17,762.9	1,925.4	12.2%

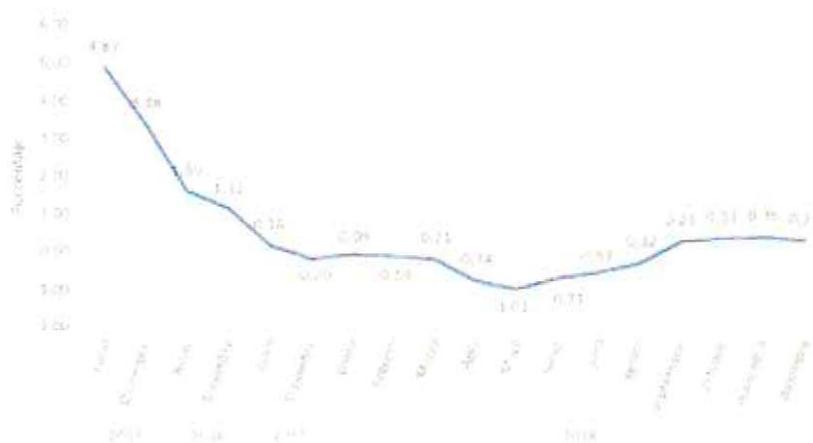
Fuente BCE

Sector Petrolero:

Entre enero de 2013 y diciembre de 2018, el precio promedio del barril de petróleo facturado fue de USD 60.6; alcanzando sus mejores niveles en febrero y julio de 2013 (USD 100.1 y USD 101.1, respectivamente); y, en junio de 2014, con una pequeña reducción (USD 98.9). A partir de julio de 2014 se observa una tendencia a la baja, llegando a USD 21.6 en enero de 2016. A partir de febrero de 2016 el precio se recupera manteniendo un comportamiento volátil hasta junio de 2017, desde julio de 2017 el precio muestra una recuperación. Entre enero de 2017 y diciembre de 2018, se registra un promedio de USD 53.1, en noviembre y diciembre de 2018 cae el precio, llegando al último mes del año 2018 a USD 46.5 por barril. La variación de los precios del barril de petróleo registrado en diciembre de 2017 y diciembre de 2018, fue de 17.6%.

INFLACIÓN

Para diciembre de 2018, la inflación mensual se ubicó en 0,10%, la acumulada en 0,27% y la inflación anual en 0,27%. Luego de 12 periodos consecutivos de variaciones negativas en la inflación anual, durante los últimos 4 meses se evidencia una recuperación de los precios en la economía del país (ver gráfico), la cual en el mes de diciembre del 2018 se explica principalmente por las siguientes divisiones de consumo: bienes y servicios diversos (0,11%), transporte (0,10%), salud (0,09%).



(Fuente INEC)

2. METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS, GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO:

La empresa a lo largo del año cumplió con la ley y estatutos de la misma.

- 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 RO. N289 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 de operaciones y transacciones efectuadas a la "UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONOMICO UAFE".

Durante el periodo 2018 se alcanzaron los objetivos propuestos en construcción de viviendas en el proyecto Bellavista del sur, Barrio divino niño, alcanzando una construcción total de 582 Departamentos, se han logrado reservar 442 y se vendieron 296 departamentos por un valor de USD 8'488.419,00. El precio de venta promedio de los departamentos aproximadamente es de USD 28.677,09 comparado al del precio de venta del año 2017 tiene un incremento del 5.2% margen similar al del anterior.

3. DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

Durante el periodo del 2018 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.

4. INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO:

- a. Como en años anteriores el resultado del ejercicio fue positivo, la empresa registró una utilidad de USD \$ 1'788.850.89 antes de impuestos y participación trabajadores.
- b. La administración propone la Reinversión de USD \$1'000.000.00,
- c. La empresa ha logrado fortalecer los procesos constructivos por medio de la automatización de algunos procesos vitales de la empresa.

5. RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2019.

La administración recomienda las siguientes acciones para el 2019:

- a) La venta de 600 Departamentos del Proyecto Bellavista del sur.
- b) Finalizar la construcción de la etapa Olivo, proyecto La victoria que se compone de 25 departamentos.
- c) Finalizar con la etapa de planificación y Obtener los permisos habilitantes para el desarrollo del proyecto "Bosques De La Pampa".

Agradezco la confianza que los socios de la empresa han puesto en la gestión durante el periodo del 2018, con la seguridad de que con su apoyo se alcanzaran los objetivos establecidos para el 2019.

Atentamente,


In Juan Francisco Merino
Gerente General
BMV INMOBILIARIA S.A.