

INFORME DE GESTIÓN

Señores de la Junta General de Accionistas:

En cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me complace presentar a ustedes el informe sobre la gestión y los resultados, correspondiente a las actividades desarrolladas por **BMV INMOBILIARIA S.A.** durante el año 2019.

Datos Macroeconómicos

Economía

El año 2019 terminó con dificultades económicas para el país, y con una deuda externa que continúa en niveles del 53% sobre el PIB. La recaudación de impuestos creció en 3.3% en relación al 2018 cerrando en un monto aproximado a los \$13.479 millones. La inflación anual de -0.7% en el 2019.

A continuación, se presenta una descripción de los principales indicadores económicos:

- **Balanza Comercial**

La Balanza Comercial a diciembre 2019 cierra con un superávit de US\$820M, mayor en US\$1.3 MM con respecto al 2018. Este es el resultado de disminución de importaciones del año 2018, de US\$22.1 MM a US\$21.5MM y del incremento de las exportaciones en US\$723 M.

(en Millones de US\$)	2019	Vs 2018
Balanza comercial	820	259,4%
Importaciones	21.509	-2,8%
Exportaciones	22.329	3,3%

- **Sector Petrolero**

El 2019 el precio del petróleo se mantuvo en alrededor de los US\$50 por barril. Las exportaciones petroleras fueron de US\$8,8MM.



- **Deuda Pública**

La deuda total del Estado, registrada en las cuentas nacionales, a diciembre fue de US\$57.34 MM, equivalente al 53% del PIB. Esta deuda es la suma de: Deuda Externa por US\$41.4 MM, y Deuda Interna fue de US\$15.8 M, creciendo US\$,2.1 MM. La deuda externa registra un incremento de US\$5.7 MM en relación al año anterior.

- **Deuda Privada**

La deuda privada sube en 2833 millones alcanzado la cifra de 10.8MM. Esta deuda fue contratada principalmente por los bancos privados para incrementar su capacidad de colocar créditos.

- **RILD (Reservas Internacionales)**

Al 31 de diciembre 2019, la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD) fue de US\$3.3 MM, mientras que el encaje bancario a diciembre fue de US\$4.3MM, lo que significa que solo considerando los dineros de los depositantes la Reserva real tendría déficit de US\$1.0 MM.

- **Depósitos Bancarios**

A diciembre 2019 los depósitos ascendieron a la suma de US\$31.5 MM, es decir un crecimiento del 8%, en relación al 2018.

CIFRAS MACROECONÓMICAS (Últimos 5 años)

CIFRAS MACROECONÓMICAS					
INDICADOR	2015	2016	2017	2018	2019
Inflación Ecuador	3,38%	1,12%	-0,20%	0,27%	-0,07%
Inflación Estados Unidos	0,73%	2,07%	2,11%	1,91%	2,10%
Tasa Activa Dólares	9,12%	8,10%	7,83%	8,69%	8,78%
RMILD	2.496	4.259	2.451	2.677	3.397
Deuda Externa Pública	20.226	25.680	31.750	35.730	41.496
Deuda Interna Pública	12.546	12.457	14.786	13.734	15.844
Deuda Externa Privada	7.364	7.995	8.246	7.967	10.800
Déficit fiscal	-1,68%	-5,34%	-5,39%	-2,46%	-2,48%
PIB nominal	101.726	99.290	104.296	107.562	107.272
PIB real	70.175	69.314	70.956	71.933	71.805
Crecimiento del PIB	-0,55%	-2,39%	5,04%	3,13%	-0,27%
Balanza Comercial	- 2.129	1.247	89	515	820
Exportaciones	18.331	16.798	19.122	21.606	22.329
Importaciones	20.460	15.551	19.033	22.121	21.509
Remesa emigrantes	2.378	2.602	2.877	3.000	3.191
Depositos Bcos. privados	24.414	28.682	28.565	29.172	31.599
Créditos al sector privado	28.190	29.910	34.805	39.998	44.537
Salario básico	354	366	375	386	394

Perspectivas Económicas para el año 2020.

El mundo se encuentra enfrentando la peor crisis económica en los últimos cien años, debido a la pandemia del virus Covid-19, los gobiernos de los países han suspendido las labores cotidianas para evitar el contagio rompiendo la cadena productiva. El precio del petróleo ha caído abruptamente y las bolsas de valores han sufrido una caída estrepitosa.

El efecto económico para Ecuador será muy importante, y se prevé una caída entre 3.6% y 6% del PIB. Dependiendo de la evolución de la pandemia se podría esperar una recuperación en el segundo semestre del 2020; o en el primer trimestre del 2021.

1. Cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe.

Durante el periodo 2019 se alcanzaron los objetivos propuestos en construcción de viviendas en el proyecto Bellavista del sur, Barrio divino niño, alcanzando una construcción total de 344 Departamentos, se vendieron 339 por un valor de USD 9'904.224,20. El precio de venta promedio de los departamentos aproximadamente es de USD 29.216,00.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.

Durante el periodo del 2019 hemos acatado las directrices y disposiciones de la junta general de Accionistas 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.

Se ejecutó el plan estratégico previsto.

3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.

No aplica

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

- a) Como en años anteriores el resultado del ejercicio fue positivo, la empresa registró una utilidad de USD \$ 940.852,40 antes de impuestos y participación trabajadores. El valor para distribución accionistas es de USD \$ 479.699,93.
- b) La empresa ha logrado fortalecer los procesos constructivos por la implementación de sistemas eficientes en algunos procesos vitales.

5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.

- a) La administración propone la Reinversión de USD \$400.000.00.

6. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

- No aplica.

7. El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

- a) 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.
- b) La empresa cumple con las regulaciones de prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- c) La empresa cumple con el envío de reportes de operaciones y transacciones efectuadas a la "UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONOMICO UAFE".

Por la atención a la presente mis agradecimientos.

Atentamente



Ing. Juan Francisco Merino M.
GERENTE GENERAL
BMV INMOBILIARIA S.A.