

Quito, 27 de Febrero del 2014

Señores

ACCIONISTAS

ENLACE Negocios Fiduciarios S.A.

Administradora de Fondos y Fideicomisos

Ciudad.-

En cumplimiento a los estatutos de la compañía y en mi calidad de Administrador y Representante Legal de ENLACE Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, a continuación expongo el informe anual de labores el cual se encuentra enmarcado en la Resolución Número 92.1.4.3.0013 de la Superintendencia de Compañías, *Reglamentos de Informes Anuales de Administradores a Juntas Generales*, publicado en el Registro Oficial # 44 de 13 de octubre de 1992. A continuación el orden de su presentación:

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2013.-

Durante el año 2013 la compañía ha mantenido un alto nivel de cartera vencida, tanto por factores externos, relacionados con la situación general del país, como por factores internos, relacionados al giro propio del negocio, en que varios de nuestros clientes están en sus etapas de desarrollo de proyectos o en espera de ejecuciones de garantías. Algunas demoras en el desarrollo de proyectos se han originado por cambios administrativos en las autoridades del BIESS a mediados del año, entidad que en su calidad de Constituyente Adherente de varios proyectos ha dejado de cumplir los aportes comprometidos por dicha institución para el desarrollo de los proyectos en los que participa.

Esto genera iliquidez temporal ya que la mayoría de la cartera vencida tiene respaldo de inmuebles.

2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y EL DIRECTORIO.-

Declaro haber cumplido todas las disposiciones que, tanto la Junta General como el Directorio definieron como parte de la responsabilidad del representante legal de la compañía, dentro de las sesiones llevadas a cabo en el año 2013.

3. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL.-

3.1.- Administrativo:

En el año 2013 se mantuvo la intervención de la Compañía, la cual está vigente desde el 17 de febrero del año 2012. Se ha trabajado en varios aspectos para subsanar los motivos de la intervención.



En el mes de agosto del 2013 se reunió el Consejo Nacional de Valores para conocer la apelación que presentó la fiduciaria respecto de la sanción impuesta por el Abogado Eduardo López Espinoza en calidad de Intendente de Mercado de Valores de Guayaquil, mediante resolución No. SC-IMV-DJMV-C-G12-0006009. El CNV en su resolución, ratificó las sanciones impuestas a ENLACE conforme consta más adelante en el detalle del numeral 3.3.

Como información relevante, con relación a la intervención de la Compañía pongo en su conocimiento que, a pesar de que esta se mantiene, se han dado avances significativos para subsanar los inconvenientes. Entre ellos, por instrucción del Órgano de Control, los fideicomisos Sorrento y Hospital Solaris se encuentran en estado de liquidación.

3.2.- Laboral:

Las desvinculaciones del personal, realizadas durante el año 2013, se han dado de forma regular; no hemos tenido casos que impliquen litigios en este ámbito.

En lo posible, se ha procurado efectuar el reemplazo de los empleados y funcionarios desvinculados, con personal interno, promoviendo de esta forma su crecimiento profesional.

Las nuevas contrataciones se han producido únicamente en casos en que la actividad a desempeñar requería de un perfil no existente entre el personal; o que, aún existiendo, su traslado hubiera causado desequilibrio interno. Como asunto de destacar, cabe anotar que varias contrataciones corresponden a personal que conoce del negocio fiduciario y que trabajó en ENLACE en años pasados, lo cual ha permitido fortalecer nuevamente el cuadro laboral de la empresa. En el caso de la Sucursal Guayaquil, en el mes de diciembre se contrató a un nuevo Director de Sucursal, el cual cuenta con conocimientos del negocio fiduciario y con particular fortaleza en aspectos legales, para manejar los inconvenientes que existen en la Sucursal Guayaquil.

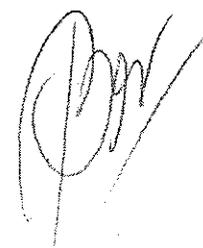
3.3.- Legal:

En el año 2013, la compañía ha debido comparecer a varios procesos, en defensa de los intereses de la Empresa en su mayor parte por error del juzgador al admitir causas que debiendo iniciarse en contra de los patrimonios autónomos que administra la empresa, se instalan en contra del fiduciario, de igual forma ha comparecido en su calidad de representante legal de los negocios fiduciarios que administra. A continuación se detallan los aspectos relevantes en el ámbito legal, durante el ejercicio económico 2013:

3.3.1. En contra de la Fiduciaria.-

3.3.1.1.- El detalle de litigios, como información relevante con corte al 31 de diciembre de 2013, no ha variado en cuanto a la información revelada el año pasado (2012), misma que consta a continuación:

Juzgado	Año	Actor	Demandado	Acción	Estado
Varios Civiles	2009 2010	Varios propietarios de inmuebles Proyecto La Antonia	Municipio de Quito, Banco Solidario, Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteados equivocadamente contra Enlace
25 Civil	2011	FOJINDEX	Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteado equivocadamente contra Enlace



Nota 1.- Se hace hincapié en que los juicios relativos al Fideicomiso La Antonia están erróneamente planteados pues, por el tipo de reclamo, deben ser dirigidos contra el constructor y el Municipio de Quito. Enlace entabló contrademandas, y actualmente ha requerido el archivo de las causas por abandono de los actores.

Nota 2.- Se hace hincapié en que el juicio planteado por FOJINDEX está erróneamente planteado pues, por el tipo de reclamo, debe ser dirigido contra el deudor. Enlace ha entablado contrademanda.

3.3.1.2.- No existe información relevante a partir del 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de este informe, que atañe a la empresa.

3.3.1.3.- En cuanto a los procesos de mediación, en los que ha participado Enlace, no es necesario detallar los mismos por cuanto compareció en calidad de representante legal de cada negocio fiduciario convocado a mediar. Enlace por sus propios derechos como persona jurídica, no ha sido compelido a audiencias de esta naturaleza y tampoco ha sido objeto de demandas arbitrales dentro del ejercicio económico indicado e incluso hasta la presente fecha.

3.3.1.4.- Los recursos administrativos que se detallan en el cuadro a continuación, han mantenido su estatus durante los últimos años:

Nº juicio	17802-10959-2004	17801-15579-2006
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución del CNV	Impugnación a Resolución del CNV
Relacionado a Fideicomiso	Lomas	Prodepine / Calderón / La Antonia
Año	2004	2007
Actor	Enlace	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	N/A	13.144,00
Estado al 31/12/2013	Sin sentencia	Sin sentencia. Solicitado el Abandono por demandado. Sala rechazó el pedido.

Nº juicio	17801-0084-2011
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución del CNV
Relacionado a Fideicomiso	Sorrento / Hospital Solaris / Girasol II
Año	2011
Actor	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	5.257,80
Estado al 31 / 12 / 2013	Calificada la demanda, citadas las autoridades Aún sin sentencia

Respecto de la resolución emitida por el CNV mediante Acuerdo No. CNV.002.2013, notificado a la Enlace el 22 de octubre de 2013, en la cual ratifica –a excepción de la reincidencia- la sanción impuesta a Enlace mediante resolución SC-IMV-DJMV-C-G12-0006009, respecto de la administración del Fideicomiso Mercantil Sorrento, será impugnada mediante Recurso Subjetivo ante el Tribunal Contencioso Administrativo, dentro del plazo que establece la Ley.

Nota.- Cabe aclarar que, en todos los casos de recursos administrativos, de expedir la Sala del Tribunal Contencioso Administrativo, sentencias negativas a las pretensiones de Enlace Negocios Fiduciarios; recurriremos ante la Corte Nacional de Justicia, interponiendo recurso de casación.

En el evento negativo de que la Corte Nacional de Justicia falle en contra, una vez presentado el recurso de casación, presentaremos Acción Extraordinaria de Protección ante la Corte Constitucional.

3.3.2. Interpuestos por la Fiduciaria.-

3.3.2.1.- El detalle de litigios propuestos por la Fiduciaria, como información relevante con corte al 31 de diciembre de 2013, no ha variado en cuanto a la información revelada el año pasado (2012), misma que consta a continuación:

Juzgado	Año	Actor	Demandado	Acción	Estado
Varios Civiles	2009 - 2010	Enlace Negocios Fiduciarios	Varios propietarios de inmuebles Proyecto La Antonia	Ordinaria	Contrademandas
25 Civil	2011	Enlace Negocios Fiduciarios	FOJINDEX	Ordinaria	Contrademanda

Nota 1.- Enlace presentó contrademandas contra los demandantes en los juicios relativos al Fideicomiso La Antonia, por demandarnos equivocadamente y obligarnos a litigar innecesariamente. Cabe indicar que se ha requerido el archivo de las causas por abandono de los actores, y se mantendrá esta práctica mientras sea posible, a fin de eliminar dichos contingentes.

Nota 2.- Enlace presentó contrademanda contra el demandante, en el juicio planteado por FOJINDEX por demandarnos injustamente, causarnos daños y perjuicios y obligarnos a litigar innecesariamente.

3.3.2.2.- No existe información relevante, en cuanto a litigios, a partir del 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de presentación de este informe.

3.3.3. Por otra parte, pongo en su conocimiento que se ha dado continuidad a la defensa de la fiduciaria en las acciones civiles y penales que mantiene en su contra.

3.3.4. También manifiesto que se ha efectuado una correcta administración, y custodia de los libros sociales de la compañía, mismos que se encuentran debidamente cumplimentados a la fecha. Se encuentran actualizados el libro de acciones y accionistas, así como el libro de talonarios. También se mantienen actualizadas y debidamente clasificadas las carpetas de Actas de Directorios, Actas de Juntas de Accionistas y demás libros de la compañía, según lo establecido en el estatuto social vigente.

4. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL 2013 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO 2011.-

4.1. Estado de Resultados vs. Presupuesto del año 2013.

El detalle del Estado de Resultados del año con relación al presupuesto del mismo ejercicio se encuentra en el Anexo de información financiera.

4.2. Análisis comparativo de la situación financiera de la compañía entre los años 2012-2013.

En el Anexo de información financiera adjunto, se encuentra un comparativo de las cifras de la compañía entre los ejercicios económicos 2012-2013.

5. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO.-

En el ejercicio económico 2013 se ha generado una pérdida.

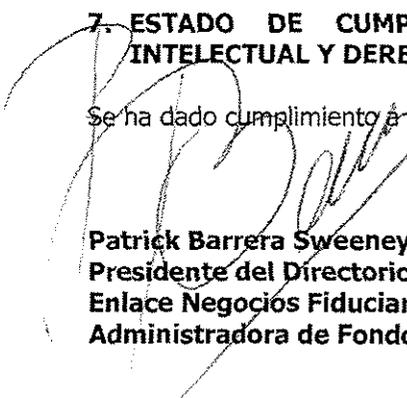
6. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO.-

Las recomendaciones sobre los objetivos y estrategias para el año 2014 son:

- Enfocar el crecimiento de la Empresa en el incremento de negocios, mitigando riesgos, sobre la base del direccionamiento de esfuerzos hacia el cierre de negocios nuevos, aprovechando las nuevas normativas que favorecen al negocio inmobiliario.
- Incrementar los esfuerzos en la recuperación de esta cartera, a través de la gestión interna de cobranza, y promoviendo el reconocimiento a quien realice la recuperación de cartera antigua.
- Mantener un adecuado seguimiento a los procesos extra-judiciales, judiciales, administrativos y constitucionales.
- Realizar la planeación estratégica de la Compañía.

7. ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA COMPAÑÍA.-

Se ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual por parte de la compañía.



Patrick Barrera Sweeney
Presidente del Directorio
Enlace Negocios Fiduciarios S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos

