

Quito, 14 de marzo del 2017

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 2016.-**

Durante el año 2016, la compañía aún 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, sin embargo se ha realizado un intenso trabajo para la recuperación de valores, lo cual dio resultados positivos, y dichos esfuerzos del equipo de administradores también ha sido compensado con un reconocimiento económico. Cabe anotar que aún se mantiene en stand by la reactivación de proyectos en los que participa el BIESS como Constituyente Adherente, en parte debido al cambio constante de autoridades de dicha institución, lo cual no ha permitido que la misma cumpla con los aportes comprometidos en varios proyectos, y/o que se tomen definiciones respecto del futuro de los proyectos. Esta paralización de aportes y de reactivación de la construcción ha originado iliquidez temporal, sin embargo de lo cual la cartera consta con el respaldo de los activos de los respectivos fideicomisos. Adicionalmente, en el año 2016 se planteó al BIESS en calidad de partícipe de varios proyectos, que se defina un pago mensual durante la paralización en el desarrollo de los proyectos, pues la fiduciaria sigue atendiendo de manera constante los requerimientos del BIESS y Entes de Control públicos y privados (Contraloría, SCSV) y presentando información financiera que permita reactivar algunos proyectos.

Otra de las metas propuestas para el año 2016, que era cumplir con la liquidación de varios fideicomisos y encargos fiduciarios inactivos, que ya cumplieron la finalidad para la que fueron creados o que tuvieron imposibilidad de cumplir su objeto; se cumplió en buena medida, pues hasta el mes de enero de 2017 se liquidaron 46 fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios, y se sustituyeron 5 fideicomisos que no eran de interés para la fiduciaria.

En términos generales ha sido un año atípico, pues se acentuó la crisis general que inició en 2014/2015 y se inició la campaña política para las elecciones presidenciales y de la Asamblea Nacional a celebrarse en febrero del 2017. Esto genera incertidumbre debido a las posibilidades que continúe el actual modelo político-económico.

## **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 2016.

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

### **3.1.- Administrativo:**

En el año 2016 se mantuvo la intervención de la Compañía, y hubo un cambio de interventor a mediados de año, a pesar de que conocemos extraoficialmente que se tenía dispuesta en la Superintendencia la orden de levantar la intervención en virtud de que se había solventado los motivos por los cuales se puso dicha medida administrativa. Cabe recordar que esta intervención está vigente desde el 17 de febrero del año 2012 conforme lo dictamina la Resolución SC-IMV-DJMV-C-G-12-0012. En la actualidad la interventora es la señora Dra. Maritza Idrovo A. (CPA).

Se ha trabajado en varios aspectos para subsanar los motivos de la intervención, conforme lo detallamos a continuación:

- A) Mediante oficio número ENF-MM-098-22/1/2015-SCVS ingresado por el Centro de Atención al Usuario (CAU) el día 23 de enero de 2015, dirigido a la señorita abogada Suad Manssur Villagrán en su calidad de Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, Enlace expuso el cumplimiento de todas las observaciones que motivaron la medida de intervención, conforme se desprende del oficio de descargo número ENF-JS-185-03-2012 ingresado por CAU el 13 de marzo de 2012, y alcance al mismo mediante oficio número ENF-JS-187-03-2012 ingresado por CAU el 2 de abril de 2012, además se solicitó el levantamiento de dicha medida.
- B) Mediante oficio número SCVS-INMV-DNC-SNF-2015-117 0003361-OF, emitido por el señor Director Nacional de Control de Mercado de Valores el 13 de febrero de 2015, fue contestada nuestra solicitud de levantamiento de intervención, estableciendo que es improcedente lo requerido, concretamente porque aún no se han devuelto o pagado a los acreedores de los Fideicomiso Sorrento, Solaris y Girasol II las obligaciones registradas en cada balance.

En dicho oficio, nada se dice respecto de todo lo actuado por la Fiduciaria para procurar el pago en mención, a través de la gestión que Enlace ha realizado para procurar la venta de los activos de los Fideicomisos Sorrento y Girasol II, así como la devolución de recursos a los acreedores del Fideicomiso Solaris, mucho menos repara en cuanto a nuestra queja motivada sobre la grave afectación económica que representa la medida de intervención y el alto costo reputacional que resta competitividad a la Fiduciaria; por el contrario, la Autoridad de Control precisa sin mayor análisis e incluso de manera errada:

Aun cuando la fiduciaria abunda que la medida administrativa tiene un ejercicio total de dos años 11 meses y que en el sentido fáctico le significa ingratamente la asunción de un "costo económico"<sup>6</sup> (y, especialmente, un "costo reputacional" al restarle competitividad en el giro del negocio) nos vemos forzados a indicar que el estado de Intervención de la compañía y su mantenimiento tiene como propósito cautelar los derechos de los socios o terceros, sin que esto signifique que se restrinja o afecte el normal ejercicio de la compañía y la toma de medidas que ésta adopte ante la situación evaluada en cuanto a riesgos económicos y reputacionales.

Finalmente, es relevante precisar que, aún con la medida de Intervención declarada, es la fiduciaria a quien le corresponde como entidad profesional (a cargo del manejo de negocios fiduciarios) a asumir medidas pertinentes a la administración, monitoreo y mitigación de los riesgos propios de su gestión; entre éstos el *riesgo reputacional* el cual debe analizarse en el propio contexto negocial en el que se ha visto inmerso la fiduciaria en el último período.

Da a notar que no comprendió nuestro clamor; el costo de la intervención constituye un serio problema económico, y las graves afectaciones reputacionales se dan también por dicha medida, puesto que en la competitividad agresiva que delinea el mercado fiduciario, la intervención es un estigma para la compañía que soporta dicha medida, más aún cuando esta medida por definición temporal, ha superado los 4 años.

- C) El 6 de noviembre de 2014 mantuvimos una extensa reunión con la señorita abogada Suad Manssur Villagrán, Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, junto con el señor abogado Rafael Balda Santistevan, Intendente Nacional de Mercado de Valores; donde abordamos la situación de la intervención de Enlace, sobre los problemas económicos, administrativos y reputacionales que esta medida implica en perjuicio de la empresa.

A efecto de lo tratado en la reunión mencionada, el señor CPA Terry Robles Sáenz fue cesado en funciones, y sustituido por un nuevo Interventor, el señor CPA Doctor Ángel Patricio Aguirre, conforme se desprende de la resolución número SCVS.INMV.DNFCDN.15.0071 emitida por el señor Intendente Nacional de Mercado de Valores el 13 de abril de 2015. El nuevo interventor realiza su labor en las oficinas de Enlace en la ciudad de Quito, asiste 2 días a la semana durante no más de 7 horas al día.

- D) A fin de dar seguimiento y exponer al Ente de Control todo lo obrado por Enlace para superar los motivos de intervención definidos en el oficio número SCVS-INMV-DNC-SNF-2015-117 0003361-OF, emitido por el señor Director Nacional de Control de Mercado de Valores, el 21 de enero de 2016 mantuvimos una reunión con el señor abogado Víctor Anchundía en calidad de Superintendente de Compañías, Valores y Seguros (E), junto con el señor Intendente Nacional de Mercado de Valores, señor abogado Rafael Balda; a efecto de lo tratado en dicha reunión, mediante oficio emitido por Enlace de número DLENF-CM-012-15/02/2016-SCVS ingresado por CAU el 17 de febrero de 2016, se expuso abundantemente que Enlace ha efectuado todo cuanto ha estado a su alcance para superar los motivos de la intervención y que resta únicamente de los órganos internos de cada fideicomiso (Sorrento, Girasol II y Solaris) el adoptar las resoluciones pertinentes, por lo que se insiste en el levantamiento de la intervención, por improcedente, anti técnica y perjudicial.

- E) En el mes de Febrero de 2016 mantuvimos además una reunión con la señorita Ab. Suad Manssur Villagrán, Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, y con el abogado Rafael Balda, Intendente Nacional de Valores a fin de dar a conocer el status a la fecha. En esa ocasión, la Ab. Suad Manssur instruyó delante nuestro al Ab. Rafael Balda que se gestione el levantamiento de la intervención de ENLACE, coincidiendo esto con el informe favorable de desintervención por parte del interventor del momento CPA Patricio Aguirre, previo a su renuncia.
- F) A efectos de entender la nueva orientación de la intervención que soporta Enlace, desde la designación del señor doctor CPA Patricio Aguirre se ha venido trabajado conjuntamente para superar cualquier observación que motive la permanencia del estado de intervención, al punto de obtener un informe favorable de parte del interventor, que trata como innecesaria la intervención de la empresa. Esta recomendación coincide con la renuncia del interventor Aguirre el 05 de mayo de 2016, a efecto de lo cual lo optimo era el levantamiento de la intervención, pero no fue así.
- G) Pese a la renuncia y recomendación del interventor saliente, el Ente de Control, a más de no contestar la solicitud de levantamiento de intervención de febrero de 2016, resolvió designar un nuevo interventor (Tercer interventor), ejecutado mediante resolución de fecha 22 de agosto de 2016 de número SCVS.INMV.DNC.DNFCDN.16.0181, por la cual nombra a la doctora CPA Maritza Idrovo.
- H) Desde ese entonces se mantiene el estado de intervención de Enlace, sin motivos expuesto de manera formal, únicamente con oportunidad de las reuniones mantenidas con el abogado Rafael Balda, se conoce que el estado de intervención perdura por lo ocurrido con las empresas del grupo Proinco, dado que son partícipes de negocios fiduciarios que administra Enlace, esto fue corroborado por la nueva interventora. La situación de inestabilidad política del país da pie para que no se resuelva la intervención de Enlace, pese a que nada tiene que ver con los hechos denunciados ante la justicia en los casos de las empresas de grupo Proinco, incertidumbre que se mantiene hasta la presente fecha inclusive.
- I) La administración solicitó a la nueva interventora que trace y formalice una ruta de salida del proceso de intervención, se ofreció –como en su momento con los anteriores interventores- todo el apoyo y predisposición para lograr el objetivo deseado y culminar esta dura etapa que atraviesa la empresa, ya al cabo de 5 años intervención. Estamos expectantes al pronunciamiento de la funcionaria, sin que contemos con una guía a cumplir para tal propósito.

### **3.2.- Laboral:**

Las desvinculaciones del personal, realizadas durante el año 2016, se han dado de forma regular; no hemos tenido ningún caso 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, a la vez que se ha tratado de optimizar el trabajo del personal para evitar incrementar la plantilla laboral.

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.

En virtud de la falta de reactivación del sector inmobiliario, que es el que genera mayor operatividad e ingresos, y ante la disminución de algunos puestos de trabajo que no fueron cubiertos, se han hecho algunos cambios estratégicos en el equipo administrativo de negocios fiduciarios.

### 3.3.- Legal:

En el año 2016, la compañía ha debido mantener su comparecencia en varios procesos, en defensa de los intereses de la Empresa en su mayor parte por error del juzgador al admitir causas que debiendo iniciarlas 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 2016:

#### 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 2016, en número no ha variado a diferencia del año pasado (2015), 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
24 Civil	2011	FOJINDEX	Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteado equivocadamente contra Enlace
11 Civil Hoy Unidad Judicial Pichincha	2013	Francisco Roldán Cobo	Enlace Negocios Fiduciarios	Prohibición de Enajenar	Planteado equivocadamente contra Enlace, por la administración del Fideicomiso Portobello II
23 Civil Hoy Unidad Judicial Pichincha	2013	Francisco Roldán Cobo	Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinario	Planteado equivocadamente contra Enlace, por la administración del Fideicomiso Portobello II

**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, restando la resoluciones al respecto.

**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. Actualmente el proceso se encuentra en segunda instancia, dado la apelación interpuesta por Enlace al fallo que lo condena al pago de supuestos daños y perjuicios a favor de FOJINDEX.

**Nota 3.-** Los procesos impulsados por el señor Roldán corresponde al incumplimiento de una promesa de compraventa por parte de la compañía Marraquech S.A. constituyente del Fideicomiso Portobello II, no obstante pretende obligar al fideicomiso e incluso a Enlace a cumplir un compromiso que legalmente no les corresponde. El proceso de prohibición de enajenar ya fue resultado por el Juez mediante Auto de 10 de noviembre de 2015, donde se declaró improcedente la medida, no obstante el autor ha requerido nulidad de dicho Auto. En el proceso por daños y perjuicios está dispuesto autos para sentencia.

**3.3.1.2.-** No hemos sido notificados con nuevas causas en contra de Enlace a partir del 31 de diciembre de 2016 hasta la fecha de este informe.

**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	17811-2015-01990	17811-0148-2013 (antes 17801-15579-2006)
<b>Tipo de juicio</b>	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
<b>Acción</b>	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
<b>Versa en</b>	Impugnación a Resolución del Intendente Regional Mercado de Valores Quito	Impugnación a Resolución del CNV
<b>Relacionado a Fideicomiso</b>	Kandalama	Prodepine / Calderón / La Antonia
<b>Año</b>	2015	2006
<b>Actor</b>	Enlace	Enlace
<b>Demandado</b>	Intendente Regional de Mercado de Valores Quito	Superintendente de Compañías
<b>Contingencia Económica</b>	4.602,00	13.144,00

<b>Estado al 31/12/2016</b>	Solicitado apertura causa a prueba.	Solicitado audiencia de estrados.
-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

<b>Nº juicio</b>	<b>17811-2013-6634 (antes 17801-0884-2011)</b>	<b>17811-2014-0460</b>
<b>Tipo de juicio</b>	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
<b>Acción</b>	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
<b>Versa en</b>	Impugnación a Resolución del CNV	Impugnación a Resolución CNV.002.2013
<b>Relacionado a Fideicomiso</b>	Sorrento / Hospital Solaris / Girasol II	Sorrento
<b>Año</b>	2011	2013
<b>Actor</b>	Enlace	Enlace
<b>Demandado</b>	Superintendente de Compañías	Superintendente de Compañías
<b>Contingencia Económica</b>	5.257,80	5.257,80
<b>Estado al 31 / 12 / 2016</b>	Etapa de Prueba	Se dispuso archivo de la causa, a lo que se interpuso recurso de casación porque el juzgador a más que resta de su gestión, empeló norma derogada para determinar archivo.

<b>Nº juicio</b>	<b>17811-2015-0165</b>	<b>17811-2016-01729</b>
<b>Tipo de juicio</b>	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
<b>Acción</b>	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
<b>Versa en</b>	Impugnación a Resolución SCV.INPAI.14	Impugnación Resolución SCVS.INPAI.16 0004026
<b>Relacionado a Fideicomiso</b>	Para el Buen Vivir	Ciudad Victoria
<b>Año</b>	2014	2016
<b>Actor</b>	Enlace	Enlace
<b>Demandado</b>	Superintendente de Compañías	Superintendente de Compañías
<b>Contingencia Económica</b>	5.257,80	4.080,00
<b>Estado al 31 / 12 / 2016</b>	Solicitud apertura de prueba	Citadas las partes demandadas.

**Nota.-** Cabe aclarar que, en todos los casos de recursos administrativos, de expedir la Sala respectiva, 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 2016, no ha variado en cuanto a la información revelada el año pasado (2015), 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	Contrademanda
24 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. De igual forma esto se ventila para resolución de segunda instancia, dada la apelación interpuesta por Enlace.

**3.3.2.2.-** No existe información relevante, en cuanto a litigios, a partir del 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de presentación de este informe.

- i. Por otra parte, pongo en su conocimiento que se ha dado continuidad a la defensa de la fiduciaria en las acciones civiles y penales en las que interviene en su calidad de administrador fiduciario y por tanto representante legal de los fideicomisos mercantiles que administra.
- ii. 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 2015 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO 2014.-**

##### **4.1. Estado de Resultados vs. Presupuesto del año 2015.**

El detalle del Estado de Resultados del año con relación al presupuesto del mismo ejercicio se encuentra en el Anexo de información financiera. Los resultados del ejercicio económico 2016 fueron de \$.7.525,83 (utilidad), con respecto al resultado del año 2015 que fue de \$.5192,55,67 (utilidad).

#### **4.2. Análisis comparativo de la situación financiera de la compañía entre los años 2015-2016.**

En el Anexo de información financiera adjunto, se encuentra un comparativo de las cifras de la compañía entre los ejercicios económicos 2015-2016.

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

Se propone la entrega de utilidades obtenidas conforme establece la Ley.

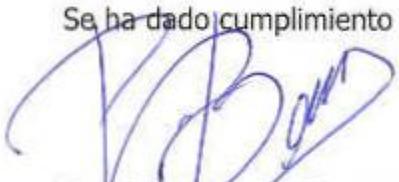
#### **6. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO.-**

Las recomendaciones sobre los objetivos y estrategias para el año 2017 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.
- 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, al igual que ya se lo hizo en el año 2016.
- Mantener un adecuado seguimiento a los procesos extra-judiciales, judiciales, administrativos y constitucionales.
- Realizar el seguimiento a la Planeación Estratégica de la Compañía.
- Controlar los gastos administrativos 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**

