

Quito, 19 de marzo del 2019

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 2018.-

Durante el año 2018, la compañía ha recuperado en un buen porcentaje por cartera que han colaborado a cumplir el pago de obligaciones de la empresa, sin perjuicio de esto, aún se mantiene un nivel de cartera vencida alta, en parte debido a factores externos, relacionados con la situación general del país, como por factores internos, relacionados al giro propio del negocio. Con respecto a la reactivación de proyectos en los que participa el BIESS como Constituyente Adherente, y a pesar del cambio constante de autoridades de dicha institución, se ha logrado mantener la ejecución del proyecto Oporto en la ciudad de Guayaquil, que se reinició en el año 2017. En lo que respecta al resto de proyectos relacionados al BIESS, aún no se ha logrado obtener definiciones respecto del futuro de los demás proyectos, a pesar de que se han llevado a cabo varios peritajes y se han presentado las consultorías que han sido contratadas para algunos proyectos. En el año 2018 y parte del 2019 nuevamente se ha dado un cambio de autoridades en el mencionado Banco BIESS, generando inestabilidad en las definiciones sobre el avance o reactivación de los proyectos.

En los últimos meses del año 2018, y continuando en el año 2019, se ha reactivado la constitución de nuevos negocios fiduciarios de distinta índole, tenencia, administración de flujos, inmobiliario.

El año anterior se perfilaba un potencial crecimiento de la construcción de vivienda en virtud del fomento que el gobierno actual estaba dando, sin embargo en meses pasados anunció una disminución en la proyección de viviendas que durante este gobierno se construirían, disminuyendo de 325.000 a 205.000, lo cual inclusive es de difícil consecución por cuanto aparentemente no existen los recursos suficientes para invertir durante el período que le falta al gobierno para lograr dicha meta.

Otra de las metas propuestas para el año 2018, era cumplir con la meta de 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; hasta el mes de diciembre de 2018 se liquidaron 17 fideicomisos.

Luego de conocer los resultados de la consulta popular celebrada el 4 de febrero de 2018, en la cual, entre otros puntos, la mayoría de la población votó por la eliminación de la ley conocida como " Ley de Plusvalía" aprobada por la Asamblea en el mes de diciembre del 2015, existe una esperanza de reactivación del sector de la construcción, esto se ha dado poco a poco, se percibe cierta confianza en el sector constructor, sin embargo la recuperación se daría lentamente, pues también existe una contracción del ingreso en el país. Cabe recordar además que la disminución de ingresos externos al país es una de las causas de la contracción del sector constructor, que se generó los últimos 4 años.

Reiteramos al igual que el año pasado que otro de los asuntos relevantes suscitados en el año 2016 y que afectó durante el año 2017 y aún al 2018 al flujo y liquidez de la compañía fue la cartera vencida de aquellos fideicomisos constituidos por el denominado Grupo PROINCO, que lo constituyen las empresas Sociedad Financiera Proinco en Liquidación, Maktradecorp, Encaisser y Mingacorp, las mismas que también entraron en liquidación en el último año. Para el año 2019 se estima la recuperación de parte de los valores adeudados por estas empresas.

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 2018.

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

3.1.- Administrativo:

En el año 2018, precisamente en el mes de junio se levantó la intervención de la Compañía por parte del Ente de Control, la misma que se la mantuvo por más de 6 años (desde el 17 de febrero del año 2012 conforme lo dictamina la Resolución SC-IMV-DJMV-C-G-12-0012).

El período de la intervención, como ya se ha mencionado en otros informes, ha generado una pérdida económica, reputacional y evidentemente afectó a la consecución de nuevos negocios a la empresa. Lo positivo de este período es el esfuerzo del personal y sobre todo el aprendizaje que este tipo de situaciones genera.

3.2.- Laboral:

Las desvinculaciones del personal, realizadas durante el año 2018, 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.

3.3.- Legal:

En el año 2018, 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 2018:

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 2018, en número no ha variado a diferencia del año pasado (2017), 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 Hoy Unidad Judicial Pichincha	2011	FOJINDEX	Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteado equivocadamente contra Enlace
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 fueron erróneamente planteados pues, por el tipo de reclamo, debieron ser dirigidos contra el constructor y el Municipio de Quito. Enlace entabló contrademandas, y actualmente opera el archivo de las 16 causas por abandono de los actores, lo cual ha sido requerido a cada juzgador, restando la resoluciones al respecto de 4 causas. Existe un proceso específico del señor Dávalos, en el que se llegó a un acuerdo entre el actor, el fideicomiso y el banco, a fin de permutar uno de los inmuebles del patrimonio autónomo a cambio del inmueble del actor señor Dávalos para eliminar el proceso en curso que se encuentra en autos para sentencia, resta formalizar dicha permuta que ya fue aceptada en conversaciones mantenidas entre los mencionados.

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 tercera instancia, dado el recurso de casación interpuesto por Enlace al fallo que lo condena al pago de supuestos daños y perjuicios a favor de FOJINDEX, por existir un voto salvado de la Corte Provincial que acepta el recurso de apelación de segunda instancia, interpuesto por Enlace.

Nota 3.- El proceso impulsado 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 juez falló a favor de Enlace y desechó la demanda, actualmente el actor interpuso recurso de revisión ante la Corte Provincial, y actualmente 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 2018 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)
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución del Intendente Regional Mercado de Valores Quito	Impugnación a Resolución del CNV
Relacionado a Fideicomiso	Kandalama	Prodepine / Calderón / La Antonia
Año	2015	2006
Actor	Enlace	Enlace
Demandado	Intendente Regional de Mercado de Valores Quito	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	4.602,00	13.144,00
Estado al 31/12/2018	Superada la etapa probatoria.	Efectuada audiencia de estrados.

Nº juicio	17811-2013-6634 (antes 17801-0884-2011)	17811-2014-0460
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo

Versa en	Impugnación a Resolución del CNV	Impugnación a Resolución CNV.002.2013
Relacionado a Fideicomiso	Sorrento / Hospital Solaris / Girasol II	Sorrento
Año	2011	2013
Actor	Enlace	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	5.257,80	5.257,80
Estado al 31/12/2018	Superada la 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, empleó norma derogada para determinar archivo.

Nº juicio	17811-2015-0165	17811-2016-01729
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución SCV.INPAI.14	Impugnación Resolución SCVS.INPAI.16 0004026
Relacionado a Fideicomiso	Para el Buen Vivir	Ciudad Victoria
Año	2014	2016
Actor	Enlace	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	5.257,80	4.080,00
Estado al 31/12/2018	Solicitud apertura de prueba	Dispuesta la celebración de la audiencia preliminar

Nº juicio	17811-2018-00031
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución SCV.INPAI.2017.20141
Relacionado a Encargo Fiduciario	Bienes Minga
Año	2017
Actor	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	4.500,00
Estado al 31/12/2018	Dispuesta la celebración de la audiencia preliminar

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; recurrirémos 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 2018, no ha variado en cuanto a la información revelada el año pasado (2017), 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 Hoy Unidad Judicial Pichincha	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, restando 4 procesos de 16 que se entablaron inicialmente.

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 2018 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 2018 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO 2017.-

4.1. Estado de Resultados vs. Presupuesto del año 2017.

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 finales del ejercicio económico 2018 fueron negativos en \$.185.604,06. Dicha pérdida se generó por el registro de la provisión de cuentas incobrables por \$.232.526,96, y se compensará con la reserva de capital. En el año 2017 el resultado fue de \$.2704,20 (utilidad)

4.2. Análisis comparativo de la situación financiera de la compañía entre los años 2017-2018.

En el Anexo de información financiera adjunto, se encuentra un comparativo de las cifras de la compañía entre los ejercicios económicos 2017-2018.

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

Al existir pérdida, no hay reparto de utilidades.

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 2019 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. De hecho como ya se informó en este documento, se ha logrado un mayor cierre de negocios en los primeros meses del año.
- 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, de ser el caso, al igual que ya se lo hizo en el año 2018.
- 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.

Atentamente,



Patrick Barrera Sweeney
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
ENLACE Negocios Fiduciarios S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos