

Quito, 18 de junio del 2020

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 2019.-

Durante el año 2019, la compañía ha seguido recuperando valores importantes de cartera vencida 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, a aquellos relacionados con fideicomisos inmobiliarios y otros, así como por la situación inestable del país, y por factores internos, relacionados al giro propio del negocio. En el año 2019, al igual que en períodos anteriores la reactivación de proyectos en los que participa el FIAIDMI (BIESS) como Constituyente Adherente no han despegado, además en dicha institución se mantiene la inestabilidad administrativa con cambios constantes de autoridades y equipos de trabajo, ocasionando falta de definiciones a pesar de que se han llevado a cabo peritajes y consultorías en varios proyectos. Aún se mantiene la ejecución del proyecto Oporto en la ciudad de Guayaquil, que se reinició en el año 2017, y se ha aprobado la ejecución de la segunda etapa

En el año 2019 se generaron nuevos negocios fiduciarios de distinta índole, principalmente de tenencia y administración de flujos y se superó la meta de negocios proyectados (24) en el año, alcanzando 33.

Si bien el año 2019 el gobierno reiteró con una disminución en las metas (de 325.000 a 205.000 unidades), la construcción de vivienda social y VIP, no se han cumplido en la práctica las proyecciones del gobierno, y muy poco se ha hecho para esto, lo cual va de la mano con la difícil situación económica del país que se acentuó los últimos meses del año.

Otra de las metas propuestas para el año 2019, era cumplir con la meta de liquidación de 28 negocios fiduciarios, algunos 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 2019 se pudieron liquidar 16 negocios. En lo que va del año 2020 se pudieron liquidar varios negocios.

Reiteramos que otro de los asuntos relevantes suscitados desde el año 2016 y que afecta hasta la presente fecha 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 se encuentran en liquidación. Aún mantenemos negocios con activos inmuebles y esto respalda 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 2019.

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

3.1.- Administrativo:

Durante el ejercicio 2019 Enlace no ha sido objeto de procesos sancionatorios por parte del Ente de Control, únicamente observaciones en trámites de inscripción de negocios fiduciarios en el Catastro Público de Mercado de Valores, sin novedades que afecte la administración de la Empresa.

3.2.- Laboral:

Las desvinculaciones del personal, realizadas durante el año 2019, 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.

Como alcance a la situación del año 2020, cabe anotar que a partir del 16 de marzo se declaró la emergencia nacional sanitaria por la pandemia del denominado COVID-19 (coronavirus) que afecta de manera global, lo que ha obligado a la mayoría de las empresas de toda índole a suspender su atención personal, y confinar (en cuarentena) por precaución de contagio a la mayoría de los empleados y población en general, por lo cual se generó el teletrabajo del personal de ENLACE desde sus domicilios desde el día 17 de marzo.

3.3.- Legal:

En el año 2019 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 2019:

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 2019, en número no ha variado a diferencia del año pasado (2018), misma que consta a continuación:

Juzgado	Año	Actor	Demandado	Acción	Estado
24 Civil Hoy Unidad Judicial Pichincha	2011	FOJINDEX	Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteado equivocadamente contra Enlace

Nota 1.- 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.

3.3.1.2.- No hemos sido notificados con nuevas causas en contra de Enlace a partir del 31 de diciembre de 2019 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 31/12/2019	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 31/12/2019	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 31/12/2019	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	Bienes Minga

Fiduciario	
Año	2017
Actor	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	4.500,00
Estado al 31/12/2019	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; 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 2019, no ha variado en cuanto a la información revelada el año pasado (2018), misma que consta a continuación:

Juzgado	Año	Actor	Demandado	Acción	Estado
24 Civil Hoy Unidad Judicial Pichincha	2011	Enlace Negocios Fiduciarios	FOJINDEX	Ordinaria	Contrademanda

Nota 1.- 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 2019 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 2019 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO 2018.-

4.1. Estado de Resultados vs. Presupuesto del año 2019.

El detalle del Estado de Resultados del año 2019 con relación al presupuesto del mismo ejercicio se encuentra en el Anexo de información financiera. Los resultados finales del ejercicio económico 2019 registra una pérdida de -\$. 520.749,41, generada por el registro de la provisión de cuentas por cobrar incobrables y la provisión de los honorarios del presidente del Directorio pendientes de años anteriores. Las actividades operativas de la empresa generaron un utilidad por \$. 24.415,86.

En el año 2018 se generó una pérdida de -\$. 185.604,06 que se generó por el registro de la provisión de cuentas incobrables por \$. 232.526,96, y se compensó con la reserva de capital.

4.2. Análisis comparativo de la situación financiera de la compañía entre los años 2018-2019.

En el Anexo de información financiera adjunto, se encuentra un comparativo de las cifras de la compañía entre los ejercicios económicos 2018-2019.

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 2020 son:

- Enfocar el crecimiento de la Empresa en el incremento de negocios, principalmente aquellos de índole masiva (encargos fiduciarios), y otros que se generen como consecuencia de la realidad económica actual, como herramienta para la reactivación de negocios, para reestructuración de obligaciones financieras u otros que además tengan el respaldo de nuevas disposiciones legales que se emitan. Dichos negocios se deberán constituir con el cumplimiento de las medidas de prevención de riesgos.
- Incrementar los esfuerzos en la recuperación de esta cartera, a través de la gestión interna de cobranza, y eventualmente externa. Tomar en cuenta que en el actual contexto del COVID-19 la situación económica de todas las empresas ha sido afectada y esto podría ocasionar problemas de cobranza y por lo tanto de liquidez a la empresa.
- Mantener un adecuado seguimiento a los procesos extra-judiciales, judiciales, administrativos y constitucionales.

- Programar la ejecución de la Planeación Estratégica de la Compañía. La misma deberá considerar las nuevas circunstancias económicas, en función del contexto COVID-19 la emergencia sanitaria vigente y las disposiciones legales que emitan las autoridades.
- 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**