

Quito 30 de abril del 2010

A los señores accionistas y Directores de

ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Estimados Señores

En cumplimiento con lo previsto en los estatutos Sociales de la Compañía, y a las normas de la Superintendencia de Compañías, a continuación encontrara el informe anual sobre la marcha de la empresa durante el ejercicio económico del año 2009 y de su situación al cierre del mismo.

El año 2009 se caracterizo por ser una año de varios cambios tanto administrativos como en los negocios en general, se trabajo en solicitar la autorización de la Superintendencia de Compañías para obtener el registro para poder trabajar con titularización, lo cual ayudara al crecimiento de la empresa.

1.- ADMINISTRACION

En este año se han dado algunos cambios de personal de la Fiduciaria y al momento si bien la estructura general de la Fiduciaria se mantiene ha sufrido algunas modificaciones.

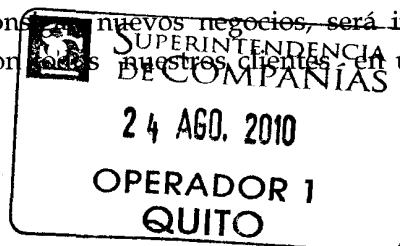
Área Fiduciaria Se redujo una persona de esta área al momento cuenta con una Administradora fiduciaria Sra. Elizabeth de la Torre la cual está a cargo de todos los fideicomisos existentes.

Área Contable Se redujo dos personas de esta área al momento cuenta con dos personas una Contadora la Sra. Alexandra Carrera y la Srta. Michelle Ramos como asistente son las responsables de la contabilidad de los fideicomisos y de la compañía en general.

Área legal En esta conformada por la Abogada Mayra Reyes y se realizo la reducción de dos personas.

Área de Cartera En esta área también se redujo una persona y al momento la maneja la Sra. Silvana Reyes.

En el tema administrativo es importante señalar que al momento se ha reducido el personal de la Fiduciaria, pero en el evento de que se comencen nuevos negocios, será importante contratar más personal, a fin de poder cumplir con los requisitos de la Superintendencia de Compañías de una forma rápida y oportuna.



2. NEGOCIOS

A continuación procedo a realizar una breve descripción de los actuales negocios de la empresa.

FIDEICOMISOS CON PROMOTORES PRIVADOS

1.-Fideicomiso tais

Se constituyó con el objeto de construir el proyecto denominado "TAIS" y vender las unidades de vivienda del mismo actualmente se encuentra en construcción y es un proyecto con muy buenas expectativas para futuro.

2.- Fideicomiso Vista de Occidente

El fideicomiso se constituyó hace más de seis años, con el fin de desarrollar el conjunto habitacional denominado Vela Cien, en la parte noroccidente de la ciudad. El proyecto se encuentra terminado. Al momento nos preocupa el hecho que el fideicomiso no cuenta con liquidez para cubrir sus acreencias hemos mantenido reuniones con los Constituyentes a fin de que se realicen aportes patrimoniales para cubrir esto pero no hemos tenido respuesta positiva por lo que se ha comenzado el proceso de ejecución de garantías y liquidación del fideicomiso

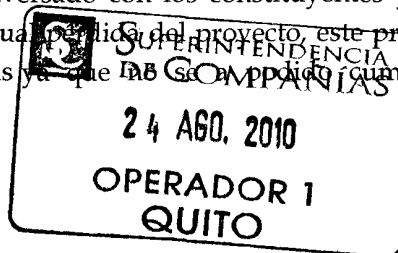
3.-Fideicomiso Mirasierra

De los mismos constituyentes de Vista de Occidente este fideicomiso aún se encuentra en etapa constructiva y ha sufrido una paralización de casi tres años debido a la falta de liquidez del Promotor y por falta de ventas. Vista la situación actual, se prevé que el fideicomiso arroje pérdidas al final, sin embargo dependerá del esquema financiero que se ocupe para cuantificar las mismas, la administradora fiduciaria ha iniciado su proceso de liquidación.

4.-Fideicomiso Terraza Ventura

El fideicomiso tiene como fin la construcción de dos torres de departamentos.

La construcción está terminada en un 100%.Hubo una demora en la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal lo que originó un desfase financiero, según lo estimado podría presentarse una pérdida. Se ha conversado con los constituyentes y se les ha informado su obligación de cubrir cualquier eventual pérdida del proyecto, este proyecto también a iniciado un proceso de ejecución de garantías ya que no se ha podido cumplir con los obligaciones con los acreedores.



5.-Fideicomiso Portal de San Juan

Es un fideicomiso antiguo, que al momento financieramente se mantiene estable, sin embargo eventualmente podría tener un desfase financiero debido a que el interés del financiamiento del Promotor podría ser mayor al que actualmente esta cobrando por los créditos directos.

6.- Fideicomiso Isabel

El fideicomiso se constituyó para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el sector de Marianitas cerca de Calderón, está enfocado a una clase media. Actualmente el proyecto se encuentra paralizado la construcción de la segunda y tercera etapa. El Fideicomiso presenta un desfase financiero, razón por la cual la Fiduciaria ha solicitado a los Constituyentes que realicen un aporte patrimonial para cubrir el desfase y garantizar a los terceros involucrados en el Fideicomiso. Hasta la presente fecha no se ha realizado el aporte, de no contar con este aporte patrimonial la pérdida del Fideicomiso es inminente.

La fiduciaria ha iniciado un proceso de liquidación y ejecución de la Garantías ya que existen obligación pendientes con terceros.

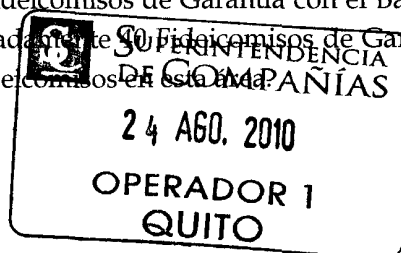
7.-Fideicomiso Terrasol: Este es un proyecto inmobiliario que consiste en la construcción de tres torres de departamentos en la Avenida Occidental, frente a la Jefatura de Tránsito se encuentra paralizado por falta de liquidez se está realizando trámites con el IESS para que le pueda ayudar con financiamiento, actualmente la Fiduciaria ha iniciado el proceso de liquidación del fideicomiso.

8.-Fideicomiso Bosques de Carcelén: El fideicomiso se constituyó para desarrollar un Conjunto Habitacional en el norte de la Ciudad, cerca del intercambiador de Carcelén, en un sector donde actualmente existe una gran demanda de vivienda. El Proyecto cuanta con la participación de dos empresas León & Coello e Invas. Lamentablemente el proyecto no se llegó a desarrollar y la administradora a comenzado el proceso de ejecución de las garantías ya que el terreno aportado fue pagado con dinero de terceros y se necesita cubrir estas acreencias.

9.-Fideicomiso Saint Tropez: Es un proyecto inmobiliario que se desarrolló en Tonsupa, consiste en un edificio de apartamentos enfocados a un segmento medio alto, al momento se encuentra terminada la construcción y se están realizando las transferencias de dominio a los promitentes compradores que terminaron de cancelar sus departamentos.

10. FIDEICOMISOS DE GARANTIA CON EL BANCO AMAZONAS

En el año 2009 se ha trabajado en la línea de Fideicomisos de Garantía con el Banco Amazonas, hasta la presente fecha contamos con aproximadamente 30 Fideicomisos de Garantía y se tiene la expectativa de aumentar nuestra línea de Fideicomisos en esta línea.



11. FIDEICOMISOS CON EL BANCO DE LA VIVIENDA

Pese a los problemas existentes en el 2009 se trabajó en mejorar las relaciones con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y en sacar adelante los Proyectos Inmobiliarios.

12. Fideicomiso Ninallacta

Este fideicomiso, se hizo para el desarrollo de vivienda de interés social. La modalidad que se aplicó para la venta y adjudicación de las viviendas era trabajar con una Cooperativa de Vivienda y que los cooperados calificados por el BEV como sujetos de crédito, depositaran el 30% del precio de venta de la vivienda, para poder acceder al financiamiento del 70% restante por parte del BEV.

Actualmente se esta terminando el tema de la escrituración de las casas para proceder ya con la liquidación del Fideicomiso.

13. Fideicomiso Ciudad Bolívar II

Este fideicomiso, al igual que el anterior, se hizo para el desarrollo de vivienda de interés social. La modalidad que se aplico para la venta y adjudicación de las viviendas era trabajar con una Cooperativa de Vivienda y que los cooperados calificados por el BEV como sujetos de crédito, depositaran el 30% del precio de venta de la vivienda, para poder acceder al financiamiento del 70% restante por parte del BEV.

Actualmente se está terminando el tema de la escrituración de las casas para proceder ya con la liquidación del Fideicomiso.

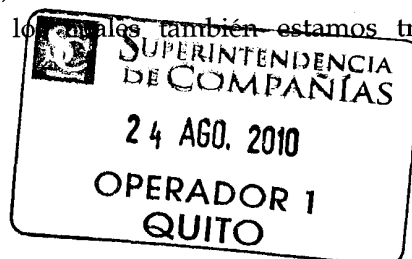
14. Fideicomiso Villa del Sol

Este Fideicomiso también se constituyó para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de interés social. Dicho Proyecto se levantaría sobre un inmueble aportado al Fideicomiso, sin embargo nunca se logró perfeccionar la transferencia de dominio debido a varias prohibiciones de enajenar que pesaban sobre el inmueble. La fiduciaria inició las acciones legales correspondientes y al momento nos encontramos en juicio ordinario que se entabló contra los Constituyentes Tradentes.

15. Fideicomiso Alcázar de las Rosas

En este Fideicomiso, pese a que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda pidió en el 2006, se proceda con su liquidación, todavía no se ha determinado el procedimiento a seguir. Actualmente el BEV quiere quedarse con el Proyecto ya sin la intervención del Fideicomiso. En nuestra calidad de Fiduciaria tenemos varios honorarios impagos, los cuales estamos tratando de cobrar. En este Proyecto también se entregaron anticipos los cuales también estamos tratando de recuperar.

16. Fideicomiso Suraj



Tiene como objeto, la construcción del Proyecto denominado SURAJ y la venta de las unidades Inmobiliarias.

La construcción del proyecto SURAJ podrá dar inicio una vez que haya obtenido el Punto de Equilibrio, el cual a la fecha ya lo tiene y es un proyecto con buenas expectativas futuras

17. Fideicomiso El Bosque

El objetivo de este fideicomiso es la construcción de departamentos por el sector el bosque por el momento se encuentra en tramites de legalización.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y EL DIRECTORIO

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones de la Junta General y del directorio de la Compañía haciendo hincapié en precautelar los riesgos asociados de las actividades Fiduciarias Riesgos de imagen, legales, y de administración.

ASPECTOS RELEVANTES

Cumplimiento de los objetivos En el año 2009 logramos el cumplimiento de los presupuestos trazados para la oficina de Guayaquil, se a realizado un esfuerzo importante para afianzar los negocios de la oficina de Quito donde pese a no tener resultados positivos para el ejercicio se ha obtenido varios contratos que sustentan el negocios .

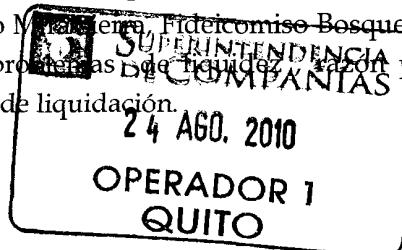
Las oficinas de Quito se trasladaron a unas nuevas oficinas situadas en la Av. Amazonas N35-89 y Juan Pablo Sanz, en el Edificio Amazonas 4000 en las oficinas del Estudio Jurídico Izurieta Mora Bowen.

La compañía ha adquirido un nuevo Sistema administrativo para todo el negocio llamado Gestor con el cual se espera optimizar el tiempo y mejorar el servicio para nuestros clientes.

La oficina de Quito y Guayaquil está administrada por el Eco. Guillermo Macías Roca quien se encuentra como nuevo Gerente General de la compañía reemplazando a la Ab Ana María Pérez.

En diciembre del 2009 se solicita la resolución para la liquidación de Fondo Profit , por el bajo número de clientes, patrimonio, y movimiento del Fondo , y luego del proceso realizado se espera que para el año 2010 esto deberá estar liquidado y eliminado del Registro de Mercado de Valores.

La Superintendencia de Compañías a realizado varias inspecciones de los fideicomisos como por ejemplo, Fideicomiso Terrasol, Fideicomiso M... Fideicomiso Bosques de Carcelén, ya que estos fideicomisos están sufriendo problemas de liquidez, razón por la cual la administración fiduciaria a iniciado el proceso de liquidación.



PERSPECTIVAS Y RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL PARA EL AÑO 2010

Se recomienda ampliar la gama de servicios y negocios Fiduciarios que maneja FODEVASA ampliar las fuentes de ingreso de la compañía.

Se recomienda liquidar los siguientes fideicomisos ya terminados

FIDEICOMISO ALCAZRA DE BELLAVISTA

FIDEICOMISO CARCELEN II

FIDEICOMISO SAINT TROPEZ

FIDEICOMISO VISTA DE OCCIDENTE

FIDEICOMISO TERRAZA VENTURA

FIDEICOMISO SAN JUAN

Se recomienda liquidar los siguientes fideicomisos que no tienen movimientos

FIDEICOMISO MADRIGAL

FIDEICOMISO ALCAZAR DE LAS ROSAS

FIDEICOMISO MERCANTIL VAINCOMPANY

FIDEICOMISO CONOCOTO UNO

FIDEICOMISO TERRRAZAS MEDIT.

FIDEICOMISO FIBRATEL

FIDEICOMISO INTEGRAL UNO

FIDEICOMISO HASS

FIDEICOMISO NINALLACTA DOS

FIDEICOMISO SAN CAMILO

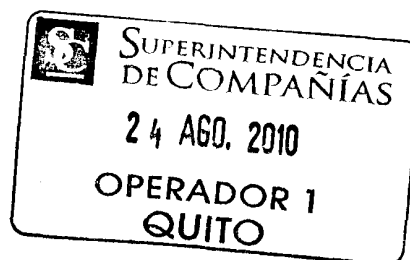
FIDEICOMISO VILLA DEL SOL

FIDEICOMISO AUTOCOM UNO

FIDEICOMISO RIVADENEIRA

FIDEICOMISO LOCAL VEINTISEIS

FIDEICOMISO PORTAL DE SANTA ANA



FIDEICOMISO CORDOVA GALARZA

FIDEICOMISO CLUB DEL PACIFICO

FIDEICOMISO FIBRATEL DOS

FIDEICOMISO CIUDAD BOLIVAR I

FIDEICOMISO MANGLARALTO

FIDEICOMISO TV CABLE

El año 2010 se presenta como un año propicio para la consolidación de nuevos negocios sin embargo será necesario "

La elaboración de nuevos manuales y procedimientos a fin de poder definir funciones, mejorar tiempos y resultados del personal que trabaja actualmente en la fiduciaria y eventualmente del que se podría contratar de así requerirse. De igual forma esto implicará una reestructuración de la Fiduciaria lo cual nos permitirá estar acorde con las actuales necesidades del mercado y reposicionarnos dentro del mismo.

Se deberá trabajar en conseguir nuevos negocios para lo cual sería importante contar con una fuerza de ventas propia o tercerizada.

Por imagen es importante pensar a futuro en mejorar la infraestructura física de las oficinas de la fiduciaria en Quito.

Es importante considerar la inversión en capacitación del personal a fin de poder mejorar el servicio a nuestros clientes.

Por último y como recomendación importante es necesario trabajar en una planificación estratégica y operativa que permita evaluar la gestión permanente de la organización por medio de los indicadores.

La administradora cumple con todas las normas de propiedad intelectual y derechos de autor en todos los negocios que administra.

Atentamente

Eco Guillermo Macias Roca

GERENTE GENERAL

