

Quito, 15 de marzo del 2012

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía
ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA
INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento con lo estipulado en el Artículo Vigésimo Sexto del Estatuto Social de la Compañía, y a la normativa legal vigente a la presente fecha, a continuación encontrarán el informe anual de mi gestión como representante legal de la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. Fodevasa durante el ejercicio económico del año 2011 y de su situación al cierre del mismo.

Durante el año 2011, se han afrontado algunas situaciones complicadas para mi representada, en el mes de Junio se designó otro Interventor por parte de la Superintendencia de Compañías el cual renunció a sus gestiones y se nombró un nuevo Interventor mediante oficio signado con el número SC.IMV.DJM.V.2011.132.129, dictado a los dieciocho días del mes de julio del año dos mil once, por la Abogada Suad Manssur Villagrán quien ejerce el cargo de Superintendente de Compañías a la presente fecha. El estado de intervención mencionado, ha obligado a la compañía a reorganizar tanto administrativos como legales, comerciales y financieros que permitan fortalecer la operatividad y a su vez cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Compañías como ente regulador de control.

Respecto a la administración de mi representada, a continuación detallo las funciones que han ejercido cada una de las áreas.

1.- ADMINISTRACIÓN

En este año se han realizado algunas modificaciones respecto a la estructura organizacional del personal que labora en la compañía Administradora de Fondos Fodeva S.A. Fodevasa.

1.1.- Área de Administración Fiduciaria.- Esta área cuenta con dos personas capacitadas, con años de experiencia requeridos que mantienen la relación operativa con los clientes y adicionalmente tienen asignada como función la ejecución de nuevos proyectos en conjunto con la Gerencia General. Adicionalmente, el área de administración fiduciaria ha asumido más responsabilidades, debido a que se

han atendido peticiones de la Superintendencia de Compañías y se ha enfocado en organizar y recopilar información de años anteriores.

1.2.- Área Contable.- El área contable en el año 2011 se enfocó a la depuración de todas las cuentas para mantener una contabilidad más organizada y actualizada que permita mayor agilidad en el manejo de la información y requerimientos tanto de los clientes como de los entes regulatorios. Esta área cuenta con un total de 6 personas que permiten mantener una operatividad de acuerdo a los parámetros requeridos. El contador general es Duber Vélez quien posee un excelente manejo de personal y amplia capacidad para el manejo de la contabilidad de los diferentes tipos de fideicomisos.

1.3.- Área Legal.- Se encuentra confirmada por tres abogados a tiempo completo y un abogado externo contratado en la ciudad de Quito quien nos brinda asesoría en la misma oficina. La Gerencia Legal es la encargada de dar cumplimiento a los requerimientos de las entidades reguladoras y de control. Adicionalmente, se encargan de desarrollar y administrar los negocios fiduciarios de acuerdo a lo solicitado por el cliente, actuando siempre dentro de lo establecido por la normativa legal vigente.

1.4.- Área de Cartera.- Esta área está compuesta por una persona que es la encargada del manejo diario de cartera de los Fideicomisos que apliquen. Esta área se encuentra relacionada directamente con el área contable. En el tema administrativo es importante señalar que el año 2011, se realizó la organización de la compañía mediante la implementación de nuevas políticas en la administración de la misma.

2.- NEGOCIOS:

A continuación procedo a realizar una breve descripción de los actuales negocios de mi representada. De igual manera se tiene que indicar que el año 2011 desde el segundo semestre se trató de mantener los negocios actuales e incrementar nuevos negocios fiduciarios los cuales representen ingresos para la compañía.

FIDEICOMISOS CON PROMOTORES PRIVADOS

Fideicomisos de Garantía Banco Amazonas:

En el año 2011 se ha trabajado en Fideicomisos de Garantía con el Banco Amazonas, los mismos que se constituyen con el fin de garantizar una obligación contraída por el Deudor a favor del mismo. A la

presente fecha contamos con 120 Fideicomisos de Garantía aproximadamente y se tiene la expectativa de aumentar nuestra línea de Fideicomisos en esta área.

Fideicomiso TITULARIZACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA VOLANN:

Fecha de Constitución: 8 de diciembre del 2009

Originador 1 – Beneficiario: Furoiani Obras y Proyectos S.A.

Originador 2 – Administrador de Cartera: Fideicomiso de Garantía e Inmobiliario Milannvo

Objeto de la Titularización.- El proceso de Titularización que el originador y el Fideicomiso de Garantía e inmobiliario implementan a través del presente Fideicomiso titularizador tiene por objeto:

- Que el originador sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores. Tales recursos, en el monto que corresponda, serán aportados por el originador al Fideicomiso de garantía e inmobiliario, para que este siga desarrollando el proyecto. Adicionalmente, y en el porcentaje requerido, se formará con estos recursos la cuenta de reserva.
- Que se honren los pasivos con inversionistas con cargo a los flujos generados por la cartera.

Actualmente se han emitidos dos tramos colocando **US\$ 4.076.789,34** en títulos valores.

Fideicomiso GARANTÍA E INMOBILIARIO MILANNVO

Fecha de constitución: 30 de noviembre del 2009

Constituyente Promotor y Beneficiario: Furoiani Obras y Proyectos S.A.

El Fideicomiso de Garantía e Inmobiliario es el fideicomiso mercantil e irrevocable propietario de unidades inmobiliarias, construidas o por construirse, de los conjuntos residenciales denominados "urbanización milann" y "urbanización volare", unidades inmobiliarias que generan la cartera del tramo que se va a titularizar. Este fideicomiso tiene dos objetivos: (i) que las unidades inmobiliarias que integran o llegaren a integrar su patrimonio autónomo, no comprometidas en venta, sirvan como garantía de las obligaciones que tendrá el fideicomiso de titularización cuando éste enfrente eventuales insuficiencias en la recaudación de los flujos del tramo correspondiente; (ii) ser segundo originador en el fideicomiso titularizador; (iii) la tenencia, construcción y/o terminación de la construcción de las unidades inmobiliarias aportadas a su patrimonio autónomo con los fondos que le aporte el originador, mismos que provendrán de la venta de los valores. Además será el administrador de la cartera.

Actualmente se encuentran construidas las siguientes unidades Inmobiliarias:

- 52 viviendas - Urbanización Milann – 1er Tramo
- 4 Viviendas - Urbanización Volare – 1er Tramo
- 54 viviendas - Urbanización Milann – 2do Tramo

Fideicomiso FLUJOS E INVERSIÓN ECAPAG 01-2005

Fecha de constitución: 18 de Abril de 2005.

Constituyente y Beneficiario: Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil ECAPAG
Este Fideicomiso se lo administra desde el 30 de noviembre del 2010, el cual se lo atribuyó a Fodevasa mediante licitación pública.

El Fideicomiso, tiene como objeto la administración de recursos económicos provenientes de dinero recaudado por la Empresa Cantonal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil ECAPAG, por concepto de recuperación de cartera vencida en coactiva y todas las recaudaciones posteriores bajo ese mismo concepto, para que dichos recursos sean invertidos en las instituciones financieras nacionales e internacionales y/o papeles, títulos valores, etc.

Actualmente se maneja un portafolio de aproximadamente \$ 8.000.000.00, los cuales están en invertidos en certificados de depósito, obligaciones y títulos de diversas instituciones como:

- Banco de Guayaquil
- Banco de Machala
- Banco Territorial

Los Principales clientes con los que se mantiene negocios son los siguientes:

- Ecuafontes S.A.
- Banco Territorial.
- Banco Central del Ecuador.
- CATEG

- Banco de Guayaquil.
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- Capital Ventura
- Ecapag
- Furoiani Obras y Proyectos
- Diteca S.A.

Fideicomisos BANCO DE LA VIVIENDA

Pese a los inconvenientes presentados en el 2011, mi representada ha trabajado con el fin de mejorar las relaciones con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y en concluir trámites pendientes correspondientes a los Proyectos Inmobiliarios.

Fideicomiso Nínallacta

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

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

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 inicio las acciones legales correspondientes y al momento nos encontramos en juicio ordinario que se entablo contra los Constituyentes Tradentes.

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.

- Este año 2011 los nuevos proyectos que se desarrollaron fueron Fideicomisos de Tipo Administración. Adicionalmente, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario Ribera del Daule, por medio del cual se construye actualmente el Proyecto Inmobiliario La Perla Urbanización Privada y consiste en la construcción de 6 etapas de villas y 3 etapas de condominios, proyecto que ha tenido una exitosa venta a la presente fecha.

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 precautelando siempre los riesgos asociados de las actividades Fiduciarias Riesgos de imagen, legales, y de administración.

ASPECTOS RELEVANTES

Cumplimiento de los objetivos: En el año 2011 lamentablemente no logramos el cumplimiento de los presupuestos trazados, debido a que la intervención mencionada anteriormente nos afecto en la captación de nuevos negocios. Al momento nos encontramos realizando el mayor esfuerzo para superar el Estado de Intervención y en el año 2012 obtener tener mayores logros.

PERSPECTIVAS Y RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL PARA EL AÑO 2012.-

Se recomienda ampliar la gama de servicios y negocios. Fiduciarios que maneja FODEVASA ampliar las fuentes de ingreso de la compañía y tratar de salir de la intervención en el menor tiempo posible .

A finales del 2011 iniciamos los procesos de liquidación de Fideicomisos que ya han cumplido con su objetivo.

FIDEICOMISO ALCAZAR DE BELLAVISTA

FIDEICOMISO SAINT TROPEZ

FIDEICOMISO VISTA DE OCCIDENTE

FIDEICOMISO TERRAZA VENTURA

FIDEICOMISO SAN JUAN

Se recomienda liquidar los siguientes fideicomisos que no tienen actividad.-

FIDEICOMISO MADRIGAL

FIDEICOMISO ALCÁZAR DE LAS ROSAS

FIDEICOMISO CONOCOTO UNO

FIDEICOMISO VILLAS DEL SOL

FIDEICOMISO AUTOCOM UNO

FIDEICOMISO PORTAL DE SANTA ANA

FIDEICOMISO CORDOVA GALARZA

FIDEICOMISO CIUDAD BOLÍVAR I

FIDEICOMISO MANGLARALTO

Adicionalmente, con el fin de dar cumplimiento con lo solicitado por la Superintendencia de Compañías como organismo de control, se tiene previsto lo siguiente:

- Terminación y Liquidación del Fideicomiso Bosques de Carcelén.
- Terminación y Liquidación del Fideicomiso Terrasol.
- Liquidación del Fondo Profit.

Es necesaria la elaboración de nuevos manuales y procedimientos a fin de 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 implicara una reestructura de la Fiduciaria lo cual nos permitirá cumplir con lo requerido para laborar con la mayor eficiencia.

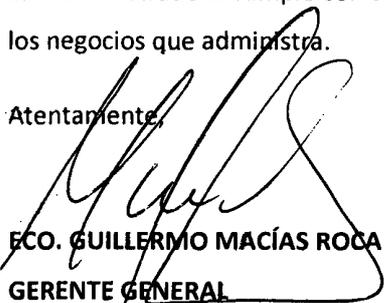
Es importante considerar la inversión en capacitación del personal a fin de poder mejorar el servicio a nuestros clientes.

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.

Adicionalmente, nos encontramos dando cumplimiento con todos los requerimientos de las entidades de control, para así evitar futuras sanciones en contra de mi representada.

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

Atentamente,



ECO. GUILLERMO MACÍAS ROCA
GERENTE GENERAL

ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA