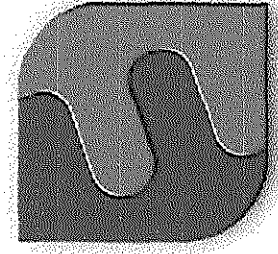


Informe de Gestión Gerencial



F I D U C I A R I A
DEL PACÍFICO S.A.

Año 2015

OBJETIVO Y PREMISAS DEL PRESENTE INFORME

El presente informe tiene como objetivo principal, evidenciar la gestión de la administración para el cumplimiento de los objetivos estratégicos planteados para Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico, empresa administradora de negocios fiduciarios, para el ejercicio económico 2015 tomando como base referencial, las premisas plasmadas para el efecto en el Plan de Negocios elaborado para el año 2015.

Cabe mencionar que, para efectos de realizar el presupuesto del ejercicio económico 2015, se consideraron como punto base referencial para efecto de las proyecciones de gastos realizadas, los resultados obtenidos al cierre del Ejercicio Económico correspondiente al mes de Octubre del 2014. Al ser la Corporación Financiera Nacional el accionista mayoritario de la Fiduciaria, se consideró que se conseguiría un impulso significativo en la consecución de nuevos negocios, referidos principalmente por las áreas de negocios de la Corporación Financiera Nacional y del Banco del Pacífico. Adicionalmente, se previó un crecimiento importante de negocios fiduciarios relacionados con el sector inmobiliario privado dado que la normativa para regular a las compañías que realizan actividad inmobiliaria.

Sin embargo, las diversas regulaciones que se han emitido alrededor de Mercado de Valores, han afectado notablemente al mercado Fiduciario. Como consecuencia de las normas dictadas en la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, el Fideicomiso de Garantía se vio afectado completamente al ser eliminado el Fideicomiso de Garantía de Vehículos, y otras regulaciones para la participación de las entidades financieras en estos Fideicomisos.

Así mismo el Reglamento para las compañías que tienen Actividades Inmobiliarias, les permite promover proyectos inmobiliarios al público, sin la necesidad de que se promuevan a través de un Negocio Fiduciario, lo cual hace poco atractivo en el mercado a los Negocios con fines Inmobiliarios.

La rigidez en la normativa relacionada con los procesos de Titularización, hace poco atractiva esta fuente de financiamiento alterno para las empresas. A lo anterior se suma la restricción de liquidez de los inversionistas Institucionales.

HECHOS RELEVANTES – PERIODO 2015

A continuación se citan los principales hechos relevantes que afectaron al presupuesto tanto por el lado de los ingresos como de los gastos:

Instrucción Fiscal - Caso denominado La Majadita

A pesar de que en Enero del 2014 el Fiscal Provincial del Guayas ratificó la abstención de acusar a los funcionarios de la fiduciaria con el consiguiente sobreseimiento definitivo; posteriormente el Consejo Nacional de la Judicatura emitió una resolución mediante la cual declaró la nulidad de parte del proceso por supuestos vicios dentro del mismo.

En virtud de lo anterior, con la debida autorización del Directorio, se suscribió un nuevo contrato con el Ab. Mario Velázquez para que patrocine la defensa de los funcionarios de la Fiduciaria, dado el conocimiento que este profesional tenía del caso y por los resultados obtenidos durante el proceso.

Luego de varias dilatorias, finalmente se llevó a cabo la audiencia de vinculación y formulación de cargos, y para sorpresa de todos, la fiscal subrogante acusó a los funcionarios de la Fiduciaria vinculándolos nuevamente al proceso.

Se espera que se lleve a cabo durante los primeros meses del 2016 la audiencia de formulación de cargos.

Cabe indicar que dentro de la escritura de constitución del fideicomiso relacionado con este caso, se contempla que los gastos incurridos para la defensa de la Fiduciaria y de sus funcionarios, pueden ser erogados por la Fiduciaria pero con cargo al mismo fideicomiso y del Constituyente.

Instrucción Fiscal - Caso denominado Promaga

Producto de varias denuncias realizadas ante la Defensoría del Pueblo por promitentes compradores de unidades habitacionales en el proyecto La Nueva gran ciudad Andalucía, promovido por la compañía Promaga S.A., este proceso derivó a una indagación fiscal durante la cual se ha llamado a rendir versiones al Gerente General y a la ex-subgerente de la Fiduciaria, dado que la Fiduciaria administra un fideicomiso relacionado con una etapa del proyecto mencionado.

En virtud de lo anterior, con la debida autorización del Directorio, se contrató al Ab. Mario Velázquez para que patrocine la defensa de los funcionarios relacionados con la Fiduciaria en este nuevo proceso.

A mediados de Enero 2015 se rindieron las versiones del Gerente General y de la ex-subgerente de la Fiduciaria. Luego de varios meses del proceso, la Fiscalía no vinculó a los funcionarios de la Fiduciaria.

Al igual que en el caso anterior, la Fiduciaria atenderá con sus recursos la defensa de sus funcionarios pero con cargo al Fideicomiso y/o al Constituyente, respaldada por lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso.

Cambio de dirección de la Oficina Matriz de la Fiduciaria

Luego de la búsqueda de un lugar más económico que se pudiera arrendar para el funcionamiento de la oficina matriz de la Fiduciaria, finalmente el accionista principal CFN concedió un comodato de un área de su propiedad, de tal manera que la Fiduciaria sólo asumiera los gastos de condominio. Es así que a mediados de año la Fiduciaria pudo operar en las nuevas instalaciones, ubicadas en el piso 9 del edificio conocido como Banco del Pichincha, en las calles Pichincha y Ave. 9 de octubre.

Gestión de recuperación de cartera ante el BCE

A partir de la promulgación en febrero 2014 de la Ley Orgánica para el cierre de la crisis bancaria de 1999, la Fiduciaria ha seguido realizando gestiones para la liquidación de los fideicomisos relacionados con el Fideicomiso Filanbanco Acreedores Uno, del cual el BCE es el

beneficiario cesionario. Sin embargo, la Fiduciaria no ha renunciado al cobro de los honorarios facturados y pendientes por facturar por la administración del citado fideicomiso y sus relacionados. Es así, que producto de dichas gestiones se logró un pronunciamiento del Secretario Jurídico de la Presidencia de la República en el sentido que el BCE y la Fiduciaria lleguen a un conveniente arreglo económico, de tal manera que se no perjudique a la Fiduciaria.

SISTEMA INFORMÁTICO INTEGRAL

La implementación del nuevo sistema informático para la Fiduciaria se postergó para principios del 2016, debido a que se estableció como una meta prioritaria el cumplimiento establecido por el organismo de control de subir toda la información de los negocios administrados en su propio sistema, lo cual llevó a que se destinaran recursos tanto económicos como humanos, y sobretodo el tiempo, para cumplir con esta obligación.

Se espera tener el nuevo sistema integral de la compañía totalmente operativo a finales del primer semestre del 2016.

GESTIÓN DE RECURSOS HUMANOS

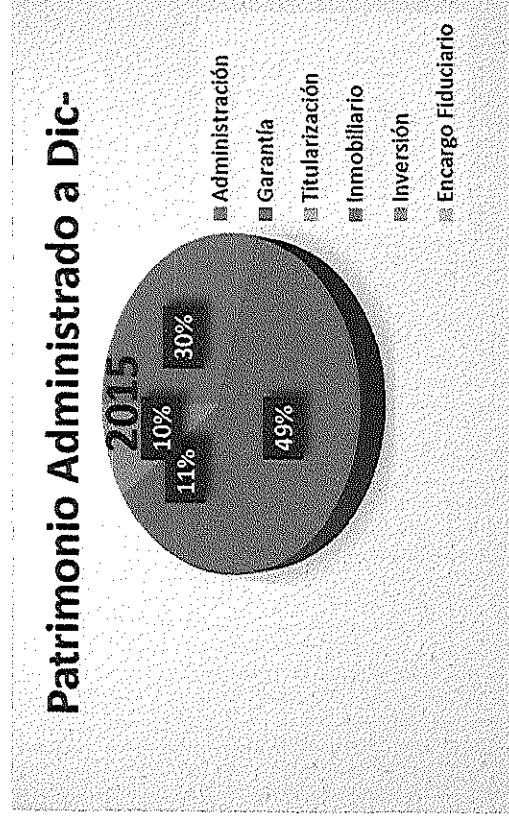
A inicios del 2015 se contaba con un total de 39 colaboradores (11 en Quito y 28 en Guayaquil). Esta cantidad se disminuyó principalmente por la también disminución de los ingresos económicos. El año 2015 se cerró con 30 colaboradores (9 en Quito y 21 en Guayaquil), con una nómina de sueldos de USD35 mil aproximadamente.

Sin perjuicio de lo anterior, se procuró mantener los niveles altos de satisfacción y respuesta a los clientes.

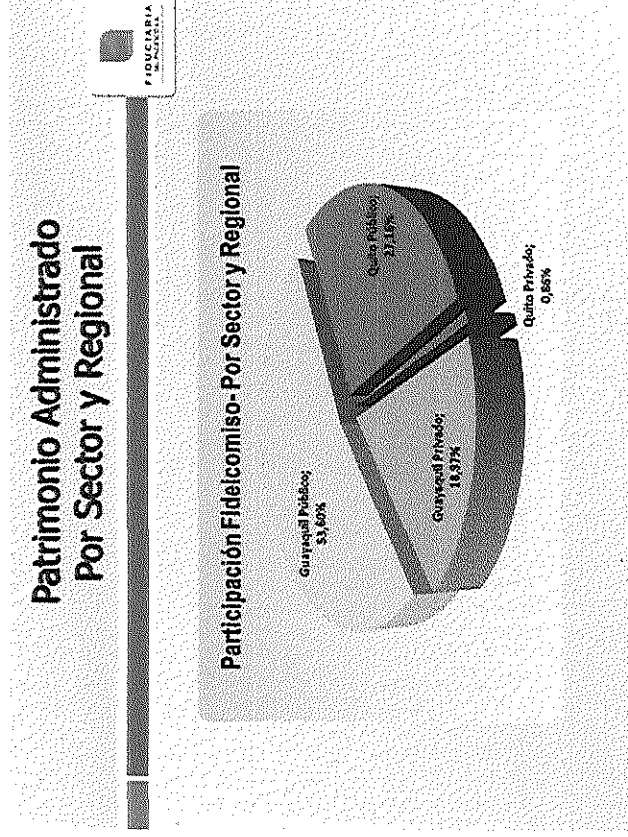
PATRIMONIO ADMINISTRADO

A Diciembre 31 del 2015 la Fiduciaria llegó a administrar 162 negocios fiduciarios con un patrimonio administrado de terceros por USD600 millones aproximadamente. A continuación se incluye un detalle del patrimonio administrado por tipo de negocio durante los últimos tres años:

Tipo de Negocio Fiduciario	2013		2014		2015	
	#Neg.	USD	#Neg.	USD	#Neg.	USD
Administración	132	396.947.566	122	374.647.243	89	179.048.132
Garantía	31	161.830.498	28	128.778.957	32	293.225.772
Titularización	2	12.750.768	1	10.736.579	1	
Inmobiliario	8	1.379.235	7	2.241.743	19	68.536.014
Inversión	2	98.758.651	2	79.118.170	1	59.643.459
Encargo Fiduciario	12		17		20	
Total Patrimonio Administrado	187	671.666.718	177	595.522.692	162	600.453.377



El patrimonio administrado se distribuyó por Sectores: Público con el 80% y Sector Privado con el 20%; y por Regionales: Guayaquil 72% y Quito 28% aproximadamente.



Cabe indicar que durante el 2015 se liquidaron 30 negocios a nivel nacional (27 en Guayaquil y 3 en Quito), debido a que cumplieron su finalidad en unos casos o por disposición de las

instituciones públicas que eran sus constituyentes o beneficiarias. Sin embargo, se generaron 10 negocios a nivel nacional (15 en Guayaquil y 3 en Quito).

POSICIÓN DE MERCADO – ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

A la fecha de emisión del presente informe, en el portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y seguros, no se disponía de las cifras de patrimonio administrado de terceros con corte a diciembre 31 del 2015, ya que como se indicó anteriormente, este organismo de control implementó un nuevo sistema integrado de valores, al cual no se tiene acceso de las cifras de la competencia. Sin embargo, extraoficialmente hemos podido determinar que Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico estaría ocupando el quinto lugar entre las administradoras de negocios fiduciarios, considerando el monto de patrimonio administrado de terceros.

ESTADOS FINANCIEROS – AÑO 2015

Estado de Situación.- Al 31 de Diciembre del año 2015, Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico registró un Total de Activos que asciende a USD\$ 1'641.386,74, siendo el rubro más significativo las Cuentas y Documentos por Cobrar, que equivalen al 81,87% De este rubro, cerca de USD270 mil corresponden a la cartera relacionada con los honorarios de administración del Fideicomiso Filanbanco Acreedores 1 y sus relacionados.

Estado de Situación
Diciembre 31 del 2015

FIDUCIARIA
del PACÍFICO

Descripción	Dólares	% Respecto a los Activos	Descripción	Dólares	% Respecto al Pasivo y Patrimonio
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO DISPONIBLE	8.783,35	0,54%	PASIVO NO FINANCIERO	149.692,84	9,12%
CIAS. Y DOC. POR COBRAR	1.343.731,37	81,87%	OBLIGACIONES PATRONALES	159.523,85	9,72%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	191.562,68	11,67%	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	28.223,44	1,72%
			OTRAS PROVISIONES	28.741,07	1,75%
			TOTAL PASIVO	366.187,20	
ACTIVOS NO CORRIENTES			PATRIMONIO		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS-INTANGIB.	97.309,34	5,93%	CAPITAL PAGADO	1.000.000,00	60,92%
			RESERVAS	220.118,87	13,41%
			RESULTADOS ACUM. AÑOS ANT.	40.425,82	2,46%
			RESULTADOS DEL EJERCICIO	14.651,85	0,89%
			TOTAL PATRIMONIO	1.275.195,54	
TOTAL ACTIVOS	1.641.386,74	100,00%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.641.386,74	100,00%

Estado de Situación Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico al 31 de Diciembre del 2015
Fuente: Sistema SIINCO

Adicionalmente, la recuperación de la cartera generada por la administración de otros negocios se ha vuelto cada vez más complicada, sin embargo, se siguen haciendo gestiones para recuperarla y así mantener niveles adecuados de liquidez para la compañía. En algunos casos se ha contemplado la posibilidad de que los clientes cancelen con bienes la cartera vencida, como es en el caso del Fideicomiso Los Angeles que la Fiduciaria recibirá diez lotes ubicados en una ciudadela privada en Salinas, Provincia de Santa Elena. A continuación un detalle de la cartera:

Antigüedad de Cartera Diciembre 31 del 2015

	Por Vencer	a 30 días	a 60 días	a 90 días	a 120 días	a 180 días	a 360 días	más de 360 días	Total
FID BIENES PROYECTO LOS TAMARINDOS	1,928.82	1,928.82	1,563.69	1,928.82	1,928.82	3,657.64	11,572.83	28,820.50	53,629.24
FID LOS ANGELES	12,982.68	9,583.13	9,737.01				6,375.42	129,869.65	168,627.89
FID FIDELCONISO MERCANTIL JAJE	5,669.00						1,456.83	140,455.41	147,512.24
FID PROMESA ANDALUCIA - PUERTO FASE		15,711.82				3,138.00	41,989.85	9,205.47	70,042.34
FID DE ADMINISTRACION MERCANTIL BASA								19,871.66	19,871.66
FID DE ADMINISTRACION MERCANTIL PACIFICO 007 BCE								7,616.00	7,616.00
EMBACEFONDOS IP									
FID DE PRODUCCION DE MARGARITA LM					3,756.00		42,300.00	257,692.12	303,692.12
FID MERCANTIL FINANCIERO ACREEDORES UNO								270,600.00	270,600.00
FID VISTA AZUL	64,512.00							5,815.82	70,327.82
VALPACIFICO				22,000.00				22,000.00	22,000.00
FID EQUADOR RACING								23,665.00	23,665.00
CONSEJO DE FIDUCIARIOS								69,116.19	69,116.19
FID SANTA ALBA								9,455.38	9,455.38
OTROS BIENES	14,411.34	20,094.81	14,289.35	9,354.32	9,359.59	7,214.63	5,761.93	156,872.72	238,283.95
SUBTOTAL	99,454.64	47,257.78	24,980.35	33,183.14	15,838.41	14,708.53	109,456.96	1,128,586.31	1,471,776.23
Cartera Provisionada al 100%								128,444.86	128,444.86
CARTERA NETA									1,343,331.37

Es importante indicar que el valor correspondiente a Valpacífico está relacionado con una cesión de derechos fiduciarios respecto al bien inmueble que la Fiduciaria tiene en el Proyecto Kaymantá, ubicado en Quito.

En relación a los pasivos, que representan 22,3% del total de activos, el rubro más significativo lo constituyen en primer lugar las Obligaciones Patronales (9.72%); seguido de los pasivos no financieros (9.12%). Cabe indicar que las obligaciones financieras se cancelaron en su totalidad.

Estado de Resultados Integrales.- Al final del ejercicio económico 2015 se registró una utilidad antes de impuestos de USD 19,013,82 respecto a un presupuesto de USD4,375,90. Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, los ingresos presupuestados fueron superados en 5,65%, y los gastos reales tuvieron una variación de 4,23% frente al presupuesto.

Estado de Resultados Integrales Diciembre 31 del 2015

FIDUCIARIA
S.A.

Descripción	ds-15	Presupuesto	Variación	Porcentaje	ds-14
INGRESOS OPERATIVOS					
CONTINGENCIAS	1.020.853,79	1.097.399,49	13.455,30	1,34%	1.187.933,53
INGRESOS FINANCIEROS	1.317,22	1.317,22	-	0,00%	9.993,77
OTROS INGRESOS	51.435,02	7.441,94	43.993,08	591,15%	181.185,78
TOTAL INGRESOS	1.073.605,03	1.016.168,65	57.449,38	5,65%	1.379.020,08
GASTOS OPERATIVOS					
SUELDO, SALARIOS Y OTRAS RETRIBUCIONES	740.316,17	694.677,24	45.666,93	6,57%	1.048.556,02
GASTOS ADMINISTRATIVOS	237.674,23	235.293,29	2.380,94	1,01%	473.782,73
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	12.791,12	18.666,38	-5.885,26	-31,53%	108.810,06
PROVISIÓN DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIÓN	58.111,65	59.319,73	-1.108,08	-1,87%	89.819,38
GASTOS FINANCIEROS	5.710,84	3.566,11	2.154,83	44,36%	533,33
TOTAL EGRESOS	1.054.628,21	1.011.812,75	42.811,46	4,23%	1.712.531,52
RESULTADOS	19.013,82	4.375,90	14.637,92	314,51%	-333.511,44

Estado de Resultados Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico al 31 de Diciembre del 2015
Fuente: SIINCO

Es relevante mencionar, que la eliminación de los gastos de arriendo contribuyó a la disminución de los gastos. Sin embargo, la adecuación de la nueva oficina más las liquidaciones por la salida de varios colaboradores, impidieron que se obtuvieran más ahorros.

De la utilidad obtenida, luego de la deducción de impuestos, se obtuvo una utilidad neta de USD14.654,85 a la cual se le aplicó el 10% para la reserva legal, esto es USD1.465,49 El saldo se registró como utilidades del ejercicio.

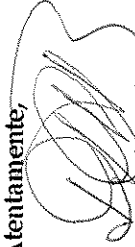
PROCESOS LEGALES PLANTEADOS CONTRA FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO,
SUS FUNCIONARIOS O CONTRA LOS NEGOCIOS QUE ADMINISTRA

Para la defensa de los patrimonios autónomos, de la Fiduciaria y de los funcionarios de la Fiduciaria, se han realizado contrataciones de varios profesionales del derecho correspondiéndole a la Fiduciaria contratarlos con recursos de la compañía y con cargo de los fideicomisos, ya que en la mayoría de los casos los fideicomisos no cuentan con los recursos suficientes y no se puede dejar en indefensión los procesos. Se presenta un cuadro anexo con el detalle de los procesos legales.

CONCLUSIONES

A pesar de que el año 2015 fue uno difícil en la economía ecuatoriana, se pudo conseguir una pequeña utilidad producto de la generación de algunos negocios fiduciarios y por el manejo eficiente de los gastos. Adicionalmente es importante resaltar el apoyo recibido por el accionista principal, la CFN, por los miembros del Directorio, y por cada uno de los colaboradores que desde sus respectivos puestos de trabajos supieron comprometerse con la misión y los objetivos de la compañía.

Atentamente,



Ing. David Cobo Barcia, MEE
Gerente General

Fiduciaria del Pacífico S.A. FIDUPACIFICO



FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO - DEPARTAMENTO LEGAL
INFORME DE PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS CON CORTE A: dic-2015

[illegible]

HONORARIOS PAGADOS	\$ 40.550
HONORARIOS PENDIENTES	\$ 11.250
No. JUICIO	11857-2014
JUZGADO	URIDAD JUDICIAL PENAL DE GOUL
FECHA ULTIMA PROVID. / ESCRITO	28/04/2015
No.	17
DEMANDADO / ORDENADO	ING. FRANCISCO LEON CORONEL
ACTOR / DEMANDANTE	GERACENO S.A. Ebrean Calderón Moscoso y Paul Salazar Aguirre
PROCEIMIENTO	BILMORE
TIPO DE PROCEIMIENTO	INMOBILIARIO
HONORARIOS CONTRATADO	\$ 7.500
HONORARIOS PAGADOS	\$ 1.875
HONORARIOS PENDIENTES	\$ 5.625
No. JUICIO	052286-05-2015
FISCALIA PRIMERA DE SOLUCIONES RAPIDAS DE PICHINCHA	
FECHA ULTIMA PROVID. / ESCRITO	25/09/2015

Permitir el desarrollo del proyecto inmobiliario "EDIFICIO BILMORE" y que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro, y recaudar a la fiduciaria para que en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de conformidad con instrucciones irrevocables de los constituyentes.

PROCEIMIENTO TERMINADO Y LIQUIDADO

QUE EN LA FASE INVESTIGATIVA SE CUMPLE CONFORME A DERECHO LA EXISTENCIA DE LA INFRACCIÓN Y LA RESPONSABILIDAD PUNITIVA DEL DENUNCIADO

Se denuncia al Ing. Francisco León y al señor Jaime Guada (Ex funcionario de fiduciario) como autores del delito de abuso de confianza, bajo el argumento de ABUSO DE CONFIANZA

Xavier Troya

SI

Mediante impulso Fiscal de 14 de septiembre del 2015, a las 08:50, el Fiscal dispuso que el día 18 de septiembre del 2015, a las 9:00, comparezca el Ing. Francisco León y rinda su versión libre y sin juramento. Se solicita nuevos días y hora a fin de que se lleve a efecto la diligencia indicada.