

Guayaquil, 11 de Marzo del 2015

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Presente.-

Señores Accionistas:

De conformidad a lo dispuesto en los Art. 20, 255, 256, 263 y 289 de la Ley de Compañías y Valores, Ley de Mercado de Valores, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, Superintendencia de Compañías y Consejo Nacional de Valores, así como a lo estipulado en los estatutos sociales de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, presento a ustedes, en mi calidad de **PRESIDENTE EJECUTIVO**, el Informe correspondiente al **ejercicio fiscal 2014**:

1.- La compañía **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, durante el presente periodo ha desarrollado normalmente sus actividades operacionales establecidas en su estatuto social.

2.- Los nombramientos de los administradores se renuevan todos los años en virtud de su periodo de vigencia:

2.1.- El 26 de Mayo la Junta General Universal de Accionistas de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, resolvió reelegirme como **PRESIDENTE EJECUTIVO** por el lapso de un año, nombramiento que fuera inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 29 de Mayo del 2014, a fojas 21.537 a 21.539, Registro de Nombramientos número 6.963.

2.2.- El 4 de Agosto del 2014 la Junta General Universal de Accionistas de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, reeligió a la **Econ. María de Lourdes Coronel Zambrano** como **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** por el lapso de un año, nombramiento que fuera inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 8 de Agosto del 2014, a fojas 32.495 a 32.497, Registro de Nombramientos número 10.495.

Durante el periodo la compañía mantuvo el siguiente Staff de Ejecutivos:

- **PRESIDENTE EJECUTIVO**, Ing. Abelardo García Meneses
- **VICEPRESIDENTE EJECUTIVA**, Eco. María de Lourdes Coronel Zambrano
- **ASESORA LEGAL EXTERNA**, Ab. Elker Mendoza Colamarco
- **OFICIAL DE CUMPLIMIENTO**, Carlos Arias Checa

3.- En el registro de nómina consta un personal idóneo que ha sido capacitado para hacer cumplir y mantener los Procedimientos implementados para la Prevención del Lavado de Activos y de Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. .

4.- Según talonarios de Resumen de los Reportes de Operaciones y Transacciones que igualan o superan el Umbral, la empresa ha presentado oportunamente la información correspondiente al periodo 2014 a la Unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos.

5.- En el presente periodo la empresa cumplió con las recomendaciones dispuestas en el informe N° SC.DSC.DNPLA.G.13.0280 de fecha 29 de Octubre del año 2013, enviado adjunto al Oficio N° SC.DSC.DNPLA.G.13.03039.0028603, del 30 de Octubre del 2013, suscrito por la Abogada Karen Hansenvik López, Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos., por la inspección realizada a la compañía.

6.- La administración pagó dentro de los plazos de ley los sueldos y beneficios sociales como la Participación de Utilidades del periodo 2013, Décimo Tercer Sueldo y Décimo Cuarto periodo 2013, conforme se corrobora con los formularios debidamente firmados por los trabajadores y legalizados en el Ministerio de Relaciones Laborales, así mismo canceló oportunamente las respectivas prestaciones sociales al IESS.

7.- En el Libro de Actas y el de Expedientes, las Actas se encuentran archivadas, numeradas en forma cronológica y secuencial, los respectivos soportes, así como las convocatorias a las Juntas de Accionistas y el registro de la nómina de asistentes debidamente firmadas.

8.- Durante el periodo, el FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES DEL RIO inició un proceso de pago por consignación contra PAOLA CARVAJAL una de las promitentes compradoras de TORRES DEL RIO debido a que no compareció a retirar el monto aportado luego de las deducciones contractuales por multa. Sin embargo la señora PAOLA CARVAJAL luego de retirar el dinero dentro del juicio contrademandó pidiendo la cláusula penal del contrato equivalente al 15% del monto del departamento objeto de la venta. Dicho proceso a pesar que debió ser demandado por cuerda separada fue realizado dentro del mismo juicio. Actualmente se encuentra en estado de prueba y sobre el mismo se ha realizado la cesión de derechos litigiosos del FIDEICOMISO a TAGIDEN S.A como parte del proceso de liquidación del fideicomiso. Este es un proceso en que se demanda a la fiduciaria en calidad de representante legal del FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES DEL RIO, esto fue resuelto en el Acta de terminación del FIDEICOMISO del 19 de diciembre del 2014, considerando que el proceso judicial puede durar entre dos a tres años.

9.- Es importante resaltar que la Junta General Ordinaria de Accionistas, resolvió destinar las Utilidades netas del periodo 2013, como Ganancias Retenidas para incrementar el Patrimonio de la compañía y mejorar su imagen financiera, sin embargo la empresa no ha realizado aumento de capital alguno.

10.- En el Libro de Acciones y Accionistas, se encuentran anotadas las Acciones emitidas cuando se constituyó la compañía, así como las Cesiones o transferencias de Acciones y que han sido reportadas oportunamente a la Superintendencia de Compañías. No se ha efectuado ni venta ni transferencias de acciones en el presente periodo.

11.- La empresa ha continuado con la aplicación del Manual de Control Interno para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo y otros Delitos, y el Código de Ética. Para el efecto también promueve el conocimiento y supervisa el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos.

12.- La administración en cumplimiento de las **Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos para las compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías**, expedidas mediante Resolución N°SC.DSC.G.13.010 de Septiembre 30 del 2013, publicada en el Registro Oficial N°112 del 30 de Octubre, durante el periodo ha venido estableciendo procedimientos con el objetivo de tener un adecuado conocimiento del perfil de sus clientes en aplicación de la Política **"Conozca a su cliente"**, según lo dispuesto en el Artículo 14 de las Normas.

Para la aplicación de la Política **"Conozca a su empleado/colaborador"**, revisa con cierta frecuencia la carpeta personal de cada uno de sus trabajadores, a fin de conocer y validar de cada uno de ellos la información mencionada en el artículo 24 de las Normas.

13.- La administración para dar cumplimiento con la Disposición Transitoria Primera de las Normas, respecto a los Procesos de Implementación, en lo que se refiere a Procesos de Monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa, ha contratado con la empresa VIAMATICA S.A. la implementación del software **MURANO**, y al cierre del periodo le ha efectuado dos abonos por **\$4.900,00** cada uno.

14.- Por la misma razón de cumplimiento, adquirió a la empresa Equimetel S.A. un equipo informático por un valor de **\$1.884,00**.

15.- La empresa no tiene conformado el **Comité de Cumplimiento**, por cuanto lo dispuesto en el Capítulo V, Artículo 10, deja en libertad conformarlo o no, ya que textualmente dice: **"Cada sujeto obligado a informar podrá conformar un comité de cumplimiento, que se recomienda se encuentre integrado por: el representante legal, el Auditor Interno, el oficial de cumplimiento, y un abogado de la entidad. Todos los miembros deberían tener voz y voto"**.

16.- La empresa también ha cumplido dentro de los plazos de ley con la presentación y pago de sus obligaciones tributarias, incluido el Anexo de Fideicomisos Mercantiles, Fondos de Inversión y Fondos Complementarios correspondiente al ejercicio 2013, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Resolución N°NAC-

DGERCGC14-00132, expedida por el Director General del Servicio de Rentas Internas y promulgada en el Registro Oficial N°195 del 5 de Marzo del 2014.

17.- En el periodo 2014 la empresa administró los siguientes Fideicomisos, de los cuales 29 fueron nuevos:

- De administración 83
- De Garantía 68
- Inmobiliarios 14
- Encargos Fiduciarios 3

18.- En valores monetarios podemos resumir lo siguiente:

- Total de Patrimonios Administrados \$268.308.759,44
- Total de Activos Administrados 350.047.319,16

19.- Los siguientes proyectos inmobiliarios fueron administrados por la empresa:

- Urbanización Esmeraldas del Río
- Urbanización San Gabriel
- Urbanización Torres del Río
- Urbanización Bosques de los Ceibos
- Urbanización Torre del Jardín
- Urbanización Bosque Real
- Urbanización Bosque Real II
- Urbanización Santa Teresa
- Urbanización Veranda
- Edificio Medical Plaza
- Proyecto Inmobiliaria Socio Vivienda II

En total 6.502 unidades equivalentes a \$311.490.624,52 de ventas administradas.

20.- FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A, en el periodo 2014, envió los a la UAF, en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N° UAF-DG-SO-2014-01, 27 DE Mayo del 2014 y publicada en el Registro Oficial N°283 del 7 de Julio del 2014, en su Capítulo VI, artículo 11 y Capítulo X, artículo 19, que determinan sobre los Reportes a ser remitidos a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y del Envío y Plazos para la Entrega de los Reportes, respectivamente.

21.- La empresa así mismo mantiene un archivo con la reserva y actualización de la información detallada en los artículos 3, 11 y 15 del instructivo expedido en la Resolución N° UAF-DG-SO-2014-01, 27 DE Mayo del 2014 y publicada en el Registro Oficial N°283 del 7 de Julio del 2014.

22.- La empresa como no administra fondos de terceros, no ha tenido la obligación de conformar el **Comité de Inversiones**, según lo dispuesto en el Artículo 106 de la Ley de Mercado de Valores.

23.- A través de su Asesora Legal, la administración y los accionistas dejamos constancia de que nos mantenemos informados de las distintas reformas y expediciones de Leyes, Resoluciones, Reglamentos durante el periodo 2014.

24.- El Reglamento Interno de Trabajo que fue aprobado mediante Resolución N°000793-MRL-DRT-AJL-2012, por el Ministerio de Trabajo y Relaciones Laborales, el 12 de Julio del 2011, norma las relaciones laborales con los trabajadores, se encuentra en plena vigencia y no sido reformado

25.- A finales del periodo, la empresa se encuentra seleccionando a un profesional o empresa para que elabore y legalice el Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional, conforme a lo dispuesto en el artículo 434 del Código de Trabajo

26.- Mediante Resolución N° SC.DSC.DNPLA.G.13.225.0006248, del 28 de Octubre del 2013, suscrita por la Abogada Karen Hansenvik López, Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos, califica al señor **CARLOS ALFREDO ARIAS CHECA** como **Oficial de Cumplimiento de FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, quien continúa en funciones y ha remitido oportunamente sus informes.

27.- El 20 de Octubre del 2014 portando la credencial N°SCV.INMV.DNC-SBCVAFDV.14151, firmada por el Ab. Rafael Balda Santistevan, Intendente Nacional de Mercado de Valores, comparecieron en las oficinas administrativas de la compañía La Eco. Nelly Camba Intriago e Ing. Daniel Alejandro Castro para efectuar la revisión de la Estructura Integral Orgánica, Funcional, Operativa, Legal y Financiera de la actividad de la empresa.

Al respecto la administración y el personal administrativo proporcionamos la documentación e información que fue solicitada y revisada por los mencionados funcionarios, quienes en el proceso de revisión fueron realizando ciertas recomendaciones y que fueran expuestas en el Informe elaborado a fines del año 2014 y que se implementarán partir del periodo 2015.

28.- Durante el periodo 2014, no han habido operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI) que reportar a la Unidad de Análisis Financiero UAF, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII, Artículo 12 del Instructivo.

29.- La administración de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario.

30.- En los registros contables, desde el periodo 2010, se está aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera, -NIIFS, según Resoluciones de la Superintendencia de Compañías; asimismo se consideran las leyes tributarias, laborales, societarias y de Mercados de valores, vigentes.

31.- Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos al 1 de enero del 2010, aplicados de manera uniforme en todos los períodos posteriores que se presentan.

32.- Los estados financieros de **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo y las Notas Financieras por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

33.- La administración de la empresa considera que las nuevas Normas Internacionales de Información Financieras, modificaciones e interpretaciones emitidas a partir de los años 2013 y 2014, no han modificado la preparación de los Estados Financieros.

34.- En el periodo 2014 no existen transacciones con partes relacionadas, ni eventos que afecten la presentación de los Estados Financieros.

35.- En las Notas Explicativas a los Estados Financieros se comenta ampliamente sobre las diferentes cuentas de los Estados Financieros y su incidencia en los aspectos contables, tributarios y financieros.

36.- Los Estados financieros y los anexos preparados y presentados por el Ing. José Barona Coloma, reflejan confiablemente la situación financiera de la Compañía **FIDUNEGOCIOS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2014.

37.- La empresa en el presente periodo, generó ingresos por **\$566.645,81** y egresos acumulados por **\$534.545,14**, y ha arrojado una utilidad operacional de USD. **\$32.100,67**, de acuerdo a los Balances en NIIF.

Realizada la respectiva conciliación tributaria, se desprende que la utilidad líquida de la empresa de la empresa es de \$53.140,56; la participación del 15% a los Trabajadores es de \$6.977,32 y el Impuesto a la Renta de Sociedades es de \$11.588,41.

38.- La compañía al cierre del periodo, tiene **Activos por USD\$408.741,77**, **Pasivos por USD\$90.997,89** y un **Patrimonio Neto de USD\$317.743,88**.

39.- Los socios o directores de la compañía no estamos incursos en alguna de las inhabilidades señaladas en los numerales 1) al 5), del artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores, según lo tipificado en el artículo 101.

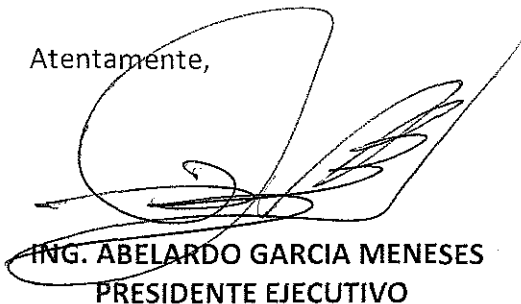
40.- La Administración no ha incurrido o realizado alguna de las actividades prohibidas y mencionadas en el artículo 105 del mismo cuerpo de ley.

41.- La administración está empeñada en que constantemente se apliquen rigurosamente todas las disposiciones legales vigentes y en forma especial el Manual de Control Interno para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo y otros Delitos y el Código de Ética para Accionistas y Empleados.

La administración, considera que ha superado las expectativas y programación planificada para el periodo 2014 y con el fiel cumplimiento de las normativas legales vigentes en el país.

Así mismo la Administración mantiene las expectativas que de no haber reformas o promulgaciones de leyes que atenten a sus actividades empresariales, la empresa incrementará sus ingresos y crecerá financieramente en el próximo periodo.

Atentamente,



ING. ABELARDO GARCIA MENESES
PRESIDENTE EJECUTIVO