

INVAS CIA. LTDA.

INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INVAS CIA, LTDA.

Quito, 17 de febrero del 2011

Señores Socios:

En cumplimiento a disposiciones legales y estatutarias, contempladas en la Ley de Compañías vigente y en los Estatutos de la Compañía INVAS CIA.LTDA., me permito poner a consideración de la Junta General de Socios el presente informe por las labores resumidas desarrolladas en el ejercicio económico del año 2009, por la Administración de la Compañía.

1. Operaciones de la Compañía.

En el ejercicio del año 2009, se continua con la construcción del proyecto Vista Azul, siendo el principal problema las graves deficiencias constructivas dejadas por el anterior constructor, la compañía Inmohome S.A...

La Compañía Invas, al venir arrastrando un grave problema de liquidez, no ha podido cumplir todas las obligaciones con el Fondo de Petroindustrial, por lo que se estableció un acuerdo para poder cancelar con bienes.

Sin embargo la Administración de la Compañía, ha venido insistiendo a los socios la capitalización de la misma, con un valor de CIENTO VEINTE MIL DOLARES, valor con el cual se atenderían todas las obligaciones. De no ser así, esta Administración recuerda que la empresa puede entrar en problemas legales con acreedores.

Es importante anotar que se sugiere a los socios de la empresa seguir las acciones legales en contra del Fiscalizador del Fideicomiso Vista Azul, así como de los Administradores Fiduciarios, debido a que en conjunto no han sabido cumplir con su obligación de velar por los intereses del Fideicomiso, al contrario han puesto en riesgo el proyecto al no Fiscalizar al Constructor del proyecto, prueba de ello son las innumerables quejas de los clientes, además de tener no liquidar el Contrato de Construcción con la empres Inmohome, por Honorarios, tal como fue indicado por el Asesor Legal de dicha Fiduciaria, el Dr. Esteban Yopez.

Al igual que el año anterior, en repetidas ocasiones se enfrenta el reclamo de clientes por fallas constructivas en el proyecto Vista Azul, las cuales deben ser respondidas por la Fiscalización de ese tiempo, de este particular se hace conocer a la Fiduciaria para los fines pertinentes.

El primer trimestre del año 2009, la empresa es administrada por el Ing. Rosemberg Molano, por ausencia temporal del Gerente General.



Se establece contacto con el Banco del Pacifico, para tramitar una línea de crédito para la Construcción de las siguientes torres del Proyecto Vista Azul, pero el Banco solicita la garantía de los socios de la Compañía, tal como hace tres años lo solicito el Banco Internacional y el Banco General Rumiñahui.

Se termina el Contrato de Corretaje con la Mutualista Pichincha, por inconformidad con el desempeño, y se establece relación Comercial con la empresa Centauro.

Se contrata al Sr. Luis Medina para realizar gestiones en la obtención de la declaratoria de propiedad Horizontal y licencia de Construcción para el Edificio El Condado.

Se informa que el socio Sr. Galo Solís, Gerente General de la empresa Inmohome S.A., demanda ante la Cámara de Comercio de Quito, un arbitraje con el Fideicomiso Vista Azul, por un supuesto reajuste de precios al Contrato de Construcción. Esta demanda ocasiona ingentes gastos que deben ser asumidos por la empresa, lo cual desfinancia mas la escasa liquidez de la Compañía.

La Administración de la Compañía ha insistido en que la Fiduciaria del Pacifico se pronuncie sobre la actuación de Fiscalizador del Proyecto Vista Azul, contratado por ellos, por los graves incumplimientos de su contrato.

2. Resultado del ejercicio impositivo 2009.

El estado de resultados al cierre del período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2009, arroja una pérdida de US\$.1.222,69, debido a la crisis de este año que afecto duramente al sector inmobiliario.

RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS PARA EL EJERCICIO 2007

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2008.

1. Buscar nuevas alternativas de financiamiento para los proyectos a través de líneas formales de crédito dadas por las instituciones financieras, con la garantía de los socios, pues este es un requerimiento de las instituciones Financieras.
2. Los socios deben capitalizar la empresa con al menos cuarenta mil dólares por cada uno, lo que daría una capitalización de ciento veinte mil dólares.
3. Es importante que los socios revisen los contratos de Construcción desarrollados por Inmohome S.A., pues existen demasiadas

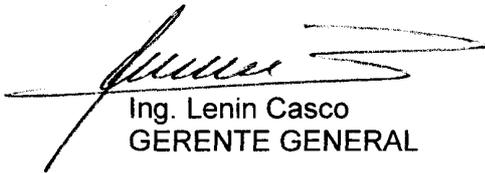


irregularidades permitidas por los Fiscalizadores, como el hecho de poner como gastos los canjes hechos por los promotores.

4. Se recomienda, solicitar a la Fiduciaria del Pacifico se pronuncie sobre la actuación del Fiscalizador del proyecto Vista Azul, por incumplimiento de Contrato.
5. Se recomienda tomar acción legal en el Fideicomiso Vista Azul, para defender al proyecto de la demanda del Sr. Galo Solís.
6. Se recomienda que es importante terminar la construcción del edificio El Condado, para poder arrancar la siguiente etapa del Proyecto Vista Azul.

Agradezco la confianza que los señores Socios me dispensaron durante mi gestión en el año 2009.

Atentamente,



Ing. Lenin Casco
GERENTE GENERAL

