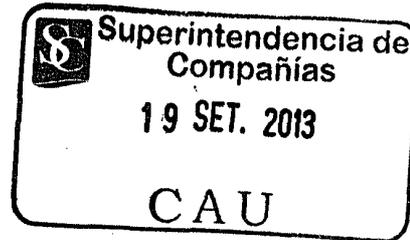


47694

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

Av. De las Palmeras N45-74 y de las Orquídeas
Edificio Las Palmeras
Telfs: (593 2) 2269-269
Quito - Ecuador

Quito, 19 de Septiembre del 2013



**SEÑORA DOCTORA
Gladys Yugcha de Escobar
Directora de Registro de Sociedades
Intendencia de Compañías de Quito**

Ciudad.-

De mi consideración:

Yo **Rosa Elena Montero**, portador de la cédula de ciudadanía No. 1708143860, en mi calidad de **CONTADORA GENERAL** de la compañía **INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**, signada con Registro Único de Contribuyentes No. **1790495302001**, adjunto a la presente los documentos solicitados por usted en OFICIO No. SC.SG.DRS.Q.2013.6656.26228 los mismos que detallo a continuación:

- Informe de Auditoría Externa y Notas a los Estados Financieros
- Informe de Gerente General
- Informe de Comisario
- RUC
- Notas a los Estados Financieros
- Acta de la Junta General

Agradezco de antemano la atención a la presente.

**Rosa Elena Montero
CONTADORA GENERAL
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL II S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS EJERCICIO ECONÓMICO 2012.

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal II S.A. me es grato presentar a la Junta General Ordinaria de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2012.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2012.-

1.1.-El gobierno del Presidente Rafael Correa ha seguido marcando su acento en todos los aspectos de la política y de la economía ecuatoriana, tónica que se repetirá en los próximos años dado la victoria del partido de gobierno en las últimas elecciones. La prohibición para el sector financiero de tener inversiones en el negocio asegurador, se concretó durante el año y es uno de los hechos que impactan en nuestro sector de negocios.

1.2.-El crecimiento promedio del PIB fue del 4,7% frente a una estimación previa por sobre el 5,5%, sin embargo este indicador muestra diferencias importantes en los distintos sectores: alimentos y restaurantes 16,3%, construcción 11%, comunicaciones 7,8%, manufactura 4,7%, servicios financieros -0,1%, agricultura -1,8%, electricidad y agua, -6,9%, refinación de petróleo -8,7%.

La inflación anual, estuvo en el orden del 4,2%.

Otros indicadores muestran estabilidad y respaldo para la economía como es la producción de petróleo incrementando de 177,4 millones de barriles en 2010, a 182 millones en 2011 y a 184 millones en 2012, junto con un precio estable. Esto llevó a exportaciones crecientes en cantidad y valor (23,9 mil millones, de los cuales el 58% corresponden a exportaciones petroleras) en comparación a 24 mil millones de importaciones.

La inversión estatal ha estado enfocada en gran medida hacia grandes obras de infraestructura eléctrica que permitirán un importante cambio de la matriz de energía, lo que a su vez permitirá en el mediano plazo considerables ahorros en la importación de derivados de petróleo.

Los indicadores de empleo e ingreso per cápita también mejoraron.

2.- BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS.-

Al cierre del 2012, los Activos Totales suman 14.1 millones y corresponden principalmente al 100% de la inversión neta en inmuebles por 6 millones y 6.8 millones en proyectos hoteleros. El saldo corresponde a saldos Bancos, Cuentas por cobrar por compra de cartera a G Futuro por ventas de acciones y Crédito Tributario.

La inversión en inmuebles incluye terrenos y edificios donde opera Tecniseguros en Quito y Guayaquil, MetropolitanTouring en Quito, y el 50% de los terrenos del bosque protector Mashpi, en el Noroccidente de Pichincha, que se aportan como capital en Reserva Mashpi S.A. La compañía ha apoyado el desarrollo de dos proyectos hoteleros haciendo inversiones por 3 millones en Hotel Casagangotena S.A., 3.7 millones en Hotel Mashpi S.A.

El Pasivo de 5.7 millones, representa casi en su totalidad, el endeudamiento con Banco del Pacífico, fondos que han sido invertidos como capital en los proyectos Mashpi y en el edificio Tecniseguros.

Su Patrimonio llega a 8.5 millones, conformado por aportes del Grupo Futuro de 5 millones a ser capitalizados (trámite en proceso), más reservas de capital por 2.7 millones y el saldo por Utilidades de períodos anteriores.

Los ingresos de operación provienen de sus arriendos alcanzando 862 mil en comparación a 759 mil en 2011, debido a incremento por inflación. Los Gastos Totales sumaron 938 mil, siendo el principal, los intereses bancarios por 513 mil y 443 corresponden a honorarios, impuestos y contribuciones y la depreciación anual de los edificios.

Por lo anteriormente expuesto, Inmobiliaria Invernal tuvo una Pérdida de 76 mil.

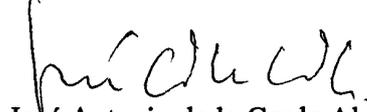
Inmobiliaria Invernal ha proporcionado su respaldo en bienes raíces, como garantías bancarias, para la obtención de préstamos con el fin de financiar nuevos proyectos.

3.- ASPECTO LEGALES.-

1. Las instrucciones formales impartidas por la Junta General de Accionistas y demás órganos de administración de la compañía, cuyos contenidos constan en las actas correspondientes, y las estrategias acordadas en el día a día, se han ejecutado en su totalidad.
2. Cabe mencionar que de conformidad al Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la compañía, ha dado cumplimiento a los procesos y disposiciones respecto a la elaboración y presentación de la información financiera a los entes de control.
3. INMOBILIARIA INVERNAL S.A., se encuentra regularizada en lo que tiene que ver con el tema de propiedad intelectual y de derechos de autor, dando regular cumplimiento a las normas que la legislación dispone sobre la materia, por parte de la Compañía y sus accionistas.
4. Las obligaciones impositivas a nivel nacional y local, obligaciones tributarias con el Fisco y con las Municipalidades correspondientes, entre otros, se han honrado satisfactoriamente y de forma oportuna, dentro de los plazos establecidos por la ley.
5. Como estrategias se sugieren para INMOBILIARIA INVERNAL,:
 - Mantener los inmuebles en condiciones operativas óptimas para que presten los servicios de habitabilidad a los usuarios y evitar su deterioro.

- Controlar que el nivel de endeudamiento se mantenga en niveles adecuados.
- Perfeccionar los procesos internos.
- En el transcurso del 2011, Inmobiliaria Invernal evaluará su participación accionaria en los proyectos Hotel Casagangotena S.A. y Hotel Mashpi S.A., según sea la participación de nuevos socios externos.

Agradezco especialmente a Rosa Elena, Monserrat, Daysi, Ignacio, Luis Miguel, Mercedes, Juan Pablo, Jorge, Segundo y Luz Avelina por el apoyo prestado.



José Antonio de la Cerda Alamos
Gerente General.

Quito D.M., 14 de marzo de 2012.